

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Alexander Schwehr
Dipl. Sachverständiger (DIA)

Für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Tel. (0 75 82) 92 64 28
Fax (0 75 82) 92 65 78

Mobil (0171) 69 80 111

Alexander Schwehr, Dipl. Sachverständiger (DIA) 88422 Bad Buchau, Irmengardisstraße 2

5
Zeughausgasse 14

89073 Ulm



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

Wohnhaus mit Halle bebaute Grundstück
in 89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8

Es handelt sich um ein Gewerbe-Grundstück in einfacher Wohnlage und mittlerer Geschäftslage. Laut vorliegenden Bauunterlagen und Auskünfte Gemeindeverwaltung Illerrieden ist ein Grundbaujahr mit ca. 1985 laut Bauakten ermittelbar. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung möglich war. Aus diesem Grund wird auftragsgemäß eine Bewertung nach dem äußeren Eindruck erstellt und ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Siehe Bewertung. Laut Planunterlagen/Skizzen der Eigentümerin ergeben sich folgende Wohnfläche für die Betriebsleiterwohnung von ca. 178,06 m² und ca. 164,33 m² Nutzfläche Halle mit Büro sowie ca. 380,00 m² Außenlagerfläche. Die Grundstücksgröße beträgt laut vorliegendem Grundbuchauszug 1.750 m². Die Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen/Berechnungen/Skizzen wird angenommen. Für die Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen wird vom SV keine Haftung übernommen.

Auftraggeber:

Amtsgericht Ulm,

Zeughausgasse 14, 89073 Ulm

Anteil in Bruchteilen: ½

Anteil in Bruchteilen: 1/2;

Der Verkehrswert

wurde zum **Wertermittlungstichtag 19.12.2025** mit rd. **489.000 €** ermittelt.
(besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt)

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 99 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Zusammenfassung bewertungstechnischer Daten:

<u>Auftraggeber/Aktenzeichen:</u>	Amtsgericht Ulm, Vollstreckungsgericht, Az.: 2 K 59/24
<u>Grundstücks/ Objektdaten:</u>	89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8 Fist. Nr. 289/2, 1.750 m²
<u>Objektart:</u>	Wohn- und Geschäftshaus Betriebsleiterwohnung, Halle, Büro
<u>Wertermittlungsstichtag:</u>	19.12.2025
<u>Bodenrichtwert:</u>	65 €/m² Stichtag 01.01.2024
<u>Bodenwertanpassung:</u>	Laut GAA keine Anpassung notwendig
<u>Bodenwert (ebf):</u>	65 €/m²
<u>Grundbaujahr/Fiktives Baujahr:</u>	Grundbaujahr und fiktives Baujahr ca. 1985 angenommen
<u>Modernisierungen/Modernisierungspunkte:</u>	Siehe Seite 12
<u>Gesamtnutzungsdauer:</u>	80 Jahre Betriebsleiterwohnung, 40 Jahre Büro/Halle,
<u>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:</u>	48 Jahre Betriebsleiterwohnung, 16 Jahre Büro/Halle,
<u>Wohnfläche:</u>	Betriebsleiterwohnung Die Wohnfläche beträgt ca. 178,60 m²
<u>Nutzfläche:</u>	Büro/Halle Die Nutzfläche beträgt ca. 164,39 m²
<u>PKW-Stellplätze:</u>	ca. 13 im Außenbereich angenommen.
<u>Bruttogrundfläche:</u>	Betriebsleiterwohn. ca. 238,92 m² Bruttogrundfläche Büro/Halle ca. 180,66 m² Bruttogrundfläche
<u>Normalherstellungskosten:</u>	Betriebsleiterwohnung = 901 €/m² BGF Büro/Halle = 550 €/m² BGF
<u>Baupreisindex:</u>	Betriebsleiterwohnung = 189,6 Büro/Halle = 193,6
<u>Alterswertminderung Linear:</u>	Betriebsleiterwohnung = 40,00 % (Faktor x 0,6) Büro/Halle = 60,00 % (Faktor x 0,4)
<u>Außenanlagen Betriebsleiterwohnung:</u>	5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (249.785,40 €) = 12.489,27 €
<u>Außenanlagen Büro/Halle:</u>	5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (78.485,64 €) = 3.924,28 €

<u>Sachwertfaktor:</u>	1,03 angenommen
<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):</u>	- 28.176,00 € Betriebsleiterwohnung
<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):</u>	- 17.848,00 € Büro/Halle
<u>Sachwert:</u>	420.000 €
<u>Nachhaltige marktübliche Nettokaltmiete:</u>	<u>Betriebsleiterwohnung I</u> ca. 178,60 m ² Wfl. * 7,85 €/m ² = 1.402,01 € = 16.824,12 € pro Jahr <u>Büro/Halle</u> ca. 11,96 m ² Wfl. * 8,55 €/m ² = 105,85 € ca. 103,41 m ² Wfl. * 5,55 €/m ² = 573,93 € ca. 49,02 m ² Wfl. * 3,00 €/m ² = 147,06 € = 9.922,08 € pro Jahr <u>Außenlagerfreifläche</u> ca. 380 m ² Wfl. * 1,20 €/m ² = 456,00 € = 5.472,00 € pro Jahr Gesamter jährlicher Rohertrag = 15.394,08 €
<u>Bewirtschaftungskosten Betriebsleiterwohnung:</u>	3.364,12 €
<u>Bewirtschaftungskosten Büro/Halle:</u>	2.279,45 €
<u>Liegenschaftszinssatz: Betriebsleiterwohnung:</u>	2,50
<u>Liegenschaftszinssatz: Büro/Halle:</u>	4,85
<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) Betriebsleiterwohnung:</u>	- 48.375,00 €
<u>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) Büro/Halle:</u>	- 28.176,00 €
<u>Ertragswert:</u>	489.000 €
<u>Verkehrswert:</u>	489.000 €
<u>monatlicher objektiver Mietwert/Pachtwert rd.:</u>	15.394,08 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1	Lage	10
2.1.1	Großräumige Lage	10
2.1.2	Kleinräumige Lage	11
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Privatrechtliche Situation	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bauplanungsrecht	13
2.5.3	Bauordnungsrecht	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Wohnbereich (Betriebsleiterwohnung)	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.2.5.1	Wohnbereich (Betriebsleiterwohnung)	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Halle/Büro	17
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
3.3.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
3.3.4.1	Halle/Büro	19
3.3.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	19
3.4	Außenanlagen	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts	20
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Bodenwertermittlung für den fiktiven Bewertungsteilbereich „Teilbereich Betriebsleiterwohnung“	22
4.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Betriebsleiterwohnung“	23
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.4.3	Ertragswertberechnung	26
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	27

4.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Betriebsleiterwohnung“	31
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	32
4.5.3	Sachwertberechnung	34
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	35
4.6	Bodenwertermittlung für den fiktiven Bewertungsteilbereich „Teilbereich Gewerbe“	39
4.7	Ertragswertermittlung für den fiktiven Bewertungsteilbereich „Teilbereich Gewerbe“	40
4.7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
4.7.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	40
4.7.3	Ertragswertberechnung	41
4.7.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	42
4.8	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Gewerbe“	46
4.8.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	46
4.8.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	46
4.8.3	Sachwertberechnung	47
4.8.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	48
4.9	Verkehrswert	52
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	56
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	56
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	57
5.3	Verwendete fachspezifische Software	57
6	Verzeichnis der Anlagen	58

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Halle. Es handelt sich um ein Gewerbegebiet: Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO: - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die tatsächlich vorhandene Wohnfläche ist höher als die Nutzfläche Gewerbe somit in Grundfläche und Baumasse nicht der Nutzfläche untergeordnet. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde. Es wurden die Planunterlagen und die Skizzen der Eigentümerin herangezogen. Vom SV wird bezüglich Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen und Auskünfte Eigentümerin keine Haftung übernommen. Es wurde ein Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung berücksichtigt.
Objektadresse:	Max-Eyth-Straße 8 89186 Illerrieden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Illerrieden, Blatt 2066, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Illerrieden, Flurstück 289/2, Fläche 1.750 m². Aufgrund unterschiedlicher Nutzungsarten und den daraus resultierenden unterschiedlichen wirtschaftlicher Restnutzungsdauern wurde das Gesamtgrundstück fiktiv aufgeteilt und den unterschiedlichen Nutzungsarten geschätzt zugeordnet und angenommen.
1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	
Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ulm vom 21.10.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG Beweis erhoben werden über den Verkehrswert.
Wertermittlungsstichtag:	19.12.2025
Qualitätsstichtag:	19.12.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 27.11.2025 wurden die Beteiligten durch Einschreiben Einwurf vom 12.11.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es war nur eine Außenbesichtigung außerhalb Grundstück ermöglicht. Aus diesem Grund wurde ein Sicherheitsabschlag berücksichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin und der Sachverständige. Weiter Beteiligte waren nicht anwesend.
Eigentümer:	

Anteil in Bruchteilen: 1/2

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vom 08.10.2025

Von der Eigentümerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundrisse mit Skizzen wegen der Umbauarbeiten sowie Mitteilungen hinsichtlich Modernisierungen. Vom SV wird bezüglich Richtigkeit keine Haftung übernommen.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Copyright geschützte Landkarten, Lageplan 1:500 vom 11.11.2025. Liegenschaftskataster-auszug. Keine Weitergabe an Dritte. Vom SV wird keine Haftung übernommen.
- Stadtverwaltung/Gemeindeverwaltung/LRA, Grundbuchzentralarchiv bezüglich notwendiger Auskünfte sowie Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte usw.) nicht vollständig aber in ausreichender Form
- Berechnung und Neuberechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen aufgrund der übermittelten Grundrisse mit Skizzen durch die Eigentümerin
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

A. Beantwortung der Fragen des Gerichtsauftrages

- a.) Wer Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist (Name und Anschrift) sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- oder Teileigentum:

**Unbekannt.
Keine Rückmeldung des Eigentümers**

- b.) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift), die Beiträge im Sinne des § 57 c ZVG geleistet haben

**Unbekannt.
Keine Rückmeldung des Eigentümers**

- c.) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Zubehör)

**Unbekannt.
Keine Rückmeldung des Eigentümers**

- d.) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang);

**Unbekannt.
Keine Rückmeldung des Eigentümers**

**Auf dem Grundstück befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung:
14x PKW, 2x Transporter und 1x Anhänger.**

- e.) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen

**Lt. Auskunft, LRA Alb-Donau-Kreis
bestehen aktuell keine bekannten baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.**

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund Umbauarbeiten das Verhältnis gewerbliche Nutzfläche und Wohnfläche nicht mehr in Einklang Bebauungsplan steht.
Siehe Anlage, Seite 76.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im Baulastenbuch sind Einträge vorhanden.

Die Wohnnutzung auf Grundstück Fist. Nr. 289/2 der Gemarkung Illerrieden an den vorhandenen Gewerbebetrieb auf dem Grundstück zu binden. Gleichzeitig wird die Verpflichtung übernommen, diese Wohnung(en) ausschließlich von Aufsichts-, Bereitschaftspersonen, Betriebsinhabern oder Betriebsleitern des genannten Gewerbebetriebes nutzen zu lassen.

- f.) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der GEG vorliegt

Es liegt kein Energieausweis oder Energiepass im Sinne des GEG vor.

- g.) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

augenscheinlich, nach dem äußeren Eindruck, wurde kein Hausschwamm wahrgenommen.

- h.) über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen

nach dem äußeren Eindruck kann der bauliche Zustand mit baujahrgemäß angenommen werden mit einem Unterhaltungsstau und tlw. mit Bauschäden und tlw. mit Baumängeln.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Alb-Donau-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Illerrieden (ca. 3.361 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u>

Ulm	(ca. 20 km entfernt)
Memmingen	(ca. 45 km entfernt)
Stuttgart	(ca. 110 km entfernt)
München	(ca. 150 km entfernt)

Lage:

Die Gemeinde Illerrieden liegt zirka 15 Kilometer südlich von Ulm und etwa 42 Kilometer nördlich von Memmingen an der Iller. Sie gehört unter regionalplanerischen Gesichtspunkten der Region Donau-Iller und naturräumlich Mittelschwaben an

Nachbargemeinden:

Illerrieden grenzt im Norden an Illerkirchberg (Oberkirchberg), im Osten an Vöhringen, im Süden an Regglisweiler (Stadt Dietenheim) und im Westen an Schnürpflingen und Staig.

Ortsteile:

Zu Illerrieden gehören neben dem Zentrum die zwei Ortsteile Wangen und Dorndorf.

Schutzgebiete:

Der östliche Teil der Gemeindefläche wurde als Landschaftsschutzgebiet Illerrieden ausgewiesen. Daneben hat die Gemeinde Anteil am FFH-Gebiet Donau zwischen Munderkingen und Ulm und nördliche Iller.

Illerrieden, Dorndorf und Wangen

Im unteren Illertal, eingebettet zwischen der Flussaue und ausgedehnten Wäldern, ist die Gemeinde Illerrieden mit ihren 3.370 Einwohnern ein idealer Wohn- und Arbeitsort in einer herrlichen Landschaft mit verkehrsgünstiger Lage durch die Nähe zur Universitätsstadt Ulm und den Anschluss an die Autobahn A7 (Ausfahrt Vöhringen 5 km). Nach gut einer Stunde Fahrtzeit erreichen Sie die Großräume Stuttgart und München oder die Allgäuer Alpen und den Bodensee. Der nächste Bahnhof befindet sich im benachbarten Vöhringen mit Anschluss an das Fernbahnnetz mit ICE- und TGV-Halt am Ulmer Hauptbahnhof.

Die Gemeinde Illerrieden liegt im südlichen Alb-Donau-Kreis an der Grenze zu Bayern im Land Baden-Württemberg. Mit der Stadt Dietenheim und der Gemeinde Balzheim bildet sie den "Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Dietenheim".

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und die medizinische Grundversorgung sind in der Gemeinde vorhanden. Illerrieden ist Sitz der Sozialstation "Iller-Weihung" und verfügt über

eine Seniorenwohnanlage (betreutes Wohnen) der Kreisbau Alb-Donau.

Mit einem ersten Platz im IHK-Familienatlas ausgezeichnet wurde die Gemeinde für das Kinderbetreuungsangebot. Der örtliche Kindergarten mit Kinderkrippe ist nach den Bedürfnissen von Kindern und Eltern ausgerichtet. Aus Dorndorf und Wangen gibt es für die Kleinen einen kostenlosen Bustransfer zu den Regelöffnungszeiten.

Die schulische Bildung beginnen die Kinder in der Grundschule Illerrieden. Ein weiterführendes Schulangebot gibt es rund um die Gemeinde: Gemeinschaftsschule in Dietenheim, Realschule in Ulm-Wiblingen und Vöhringen, Gymnasium in Ulm-Wiblingen und Vöhringen-Illerzell. Abgerundet wird das Bildungsangebot in Illerrieden mit der örtlichen Volkshochschule, mit der Musikschule Iller-Weihung – die gemeinsam von 7 Gemeinden im südlichen Alb-Donau-Kreis getragen wird – und von der Gemeindebücherei Illerrieden.

Das vielfältige Vereins- und Kulturleben ist Teil der Lebensqualität in Illerrieden.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortsrand;
Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,7 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,5 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 0,7 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,3 km entfernt;
Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 1 km entfernt;
einfache Wohnlage;
mittlere Geschäftslage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: normal bis überdurchschnittlich
(durch Gewerbe, Straßenverkehr)

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:
insgesamt 1750,00 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Straße mit Durchgangsverkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Laut Eigentümerin angenommen:
elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss
SAT-Anlage

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Gebäudes; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird angenommen.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 12.11.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Siehe Anlage, Seite 64
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 08.10.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Ulm vom 22.09.2025 (2 K 59/25) Eingetragen (ULM005/296/2025) am 08.10.2025. Siehe Anlage, Seite 57
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschermerke:	unbekannt
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	unbekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Baulast Betriebsleiterwohnung. Siehe Anlage, Seiten 20-21
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Auftraggebers nicht. Siehe Anlage, Seite 60

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.
Siehe Anlage, Seite 16

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen:
GE = Gewerbegebiet;
III = 3 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,6 (Geschossflächenzahl);
Bebauungsplan 1. Änderung und Neufassung
"Gewerbegebiet Max-Eyth-Straße"

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Siehe Anlage, Seite 63

2.5.3 Bauordnungsrecht

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde. Es wurde nach dem äußeren Eindruck und der Mitteilungen der Eigentümerin bewertet.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Pläne und Berechnungen (nicht vollständig jedoch in ausreichender Form) durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche bis auf die erhöhte Wohnnutzung laut Aussage und Mitteilung Eigentümerin, wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Siehe Anlage, Seite 59

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Halle) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumangel und -schaden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnbereich (Betriebsleiterwohnung)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohnbereich (Betriebsleiterwohnung);
eingeschossig;
nicht unterkellert;
ausgebautes Dachgeschoss;
einseitig angebaut an Halle mit Büro

Baujahr:

1985 (gemäß Bauakte)

Modernisierung:

Laut Eigentümerin:

ca. 2013 Küche ausgebaut, Elektro neu verlegt ohne neuen Sicherungskasten, Abstellraum eingebaut, Rauputz angebracht, Flur, Küche Steinboden verlegt.

ca. 2014 Kaminofen mit Edelstahlzug eingebaut, In der Werkstatt Abstellraum, WC, Büro, Bühne (Lagerraum) ca. 50 m² ausgebaut.

ca. 2014-2015 EG Gäste-WC mit Dusche umgebaut

ca. 2015 Thuja-Hecke gepflanzt

ca. 2016 Dach in der Werkstatt gedämmt und mit Rigipsplatten verkleidet. Wohnbereich war schon gedämmt.

ca. 2017 Pflasterbelag gelegt

ca. 2018-2020 im DG Elektro neu verlegt ohne Verteilungskasten, 6 Dachfenster ausgetauscht, Rauputz angebracht, Heizkörper getauscht, in 2 Zimmern el. Rollläden eingebaut, Laminatboden verlegt, in einem Zimmer begehbare Kleiderschrank mit Schiebetüren eingebaut.

ca. 2019 Zaun im hinteren Bereich Grundstück neu aufgebaut.

Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt ca. 178,60 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt ca. 238,92 m ² Siehe Anlage, Seite 19L und 19M
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	unbekannt. Es war keine Innenbesichtigung möglich.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Siehe Anlage, Seite 19D und 19E

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau Siehe Anlage, Seite 37
Fundamente:	Streifenfundament Siehe Anlage, Seite 37
Umfassungswände:	Mauerwerk Siehe Anlage, Seite 37
Innenwände:	Mauerwerk Siehe Anlage, Seite 37
Geschossdecken:	Stahlbeton Siehe Anlage, Seite 37
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton Siehe Anlage, Seite 37
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach Siehe Anlage, Seite 37 <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer angenommen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz angenommen.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz angenommen.
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung angenommen aufgrund der Aussage der Eigentümerin.
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas) Angenommen aufgrund der Aussage der Eigentümerin.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) Angenommen aufgrund der Aussage der Eigentümerin.
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung Angenommen aufgrund der Aussage der Eigentümerin.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnbereich (Betriebsleiterwohnung)

Bodenbeläge:	tlw. Steinboden, tlw. Laminatboden angenommen aufgrund der Aussage der Eigentümerin.
Wandbekleidungen:	tlw. Fliesen, tlw. Putz angenommen aufgrund der Aussage der Eigentümerin.
Deckenbekleidungen:	Putz angenommen aufgrund der Aussage der Eigentümerin.
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff tlw. Dachflächenfenster angenommen aufgrund der Aussage der Eigentümerin.
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Türen, Füllungstüren aus Holz; Holzzargen angenommen aufgrund der Aussage der Eigentümerin.
sanitäre Installation:	Siehe Anlage, Seiten 19D und 19E
Küchenausstattung:	Unbekannt ca. 2013 neue Küche eingebaut laut Aussage Eigentümerin.
Bauschäden und Baumängel:	unbekannt Es war keine Innenbesichtigung möglich
Grundrissgestaltung:	Siehe Anlage, Seiten 19D und 19E

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangsüberdachung

Allgemeinbeurteilung: Nach dem äußeren Eindruck:
Der bauliche Zustand ist normal.
Es besteht Unterhaltungsstau
und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Innen:
unbekannt
Es war keine Innenbesichtigung möglich

3.3 Halle/Büro

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Halle/Büro;
eingeschossig;
nicht unterkellert;
tlw. ausgebautes Dachgeschoss;
einseitig angebaut an Wohnhaus (Betriebsleiterwohnung)

Baujahr: 1985 (gemäß Bauakte)

Modernisierung: Laut Eigentümerin:
ca. 2014 In der Werkstatt Abstellraum, WC, Büro,
Bühne (Lageraum) ca. 50 m² ausgebaut.
ca. 2014-2015 EG Gäste-WC mit Dusche umgebaut
ca. 2015 Thuja-Hecke gepflanzt
ca. 2016 Dach in der Werkstatt gedämmt und mit Rigipsplatten
verkleidet. Wohnbereich war schon gedämmt.
ca. 2017 Pflasterbelag gelegt
ca. 2019 Zaun im hinteren Bereich Grundstück neu aufgebaut.

Flächen und Rauminhalte: die Nutzfläche beträgt ca. 164,39 m²;
+ ca. 380 m² Außenlagerfläche
die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt ca. 180,66 m²

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Erweiterungsmöglichkeiten: unbekannt. Es war keine Innenbesichtigung möglich.

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau Siehe Anlage, Seite 37
Fundamente:	Streifenfundament Siehe Anlage, Seite 37
Umfassungswände:	Mauerwerk Siehe Anlage, Seite 37
Innenwände:	Mauerwerk Siehe Anlage, Seite 37
Geschossdecken:	Stahlbeton Siehe Anlage, Seite 37
Hauseingang(sbereich):	Sektionaltor
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach Siehe Anlage, Seite 37 <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer angenommen

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz angenommen.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz angenommen.
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung angenommen aufgrund Auskünfte Eigentümerin
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas) angenommen aufgrund Auskünfte Eigentümerin
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) angenommen aufgrund Auskünfte Eigentümerin
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung angenommen aufgrund Auskünfte Eigentümerin

3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.4.1 Halle/Büro

Bodenbeläge:	tlw. Glattstrich tlw. Fliesen angenommen aufgrund Auskünfte Eigentümerin
Wandbekleidungen:	tlw. Putz tlw. Fliesen angenommen aufgrund Auskünfte Eigentümerin
Deckenbekleidungen:	unbekannt. Es war keine Innenbesichtigung möglich.
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung angenommen aufgrund Auskünfte Eigentümerin
Türen:	tlw. FH-Türen angenommen aufgrund Auskünfte Eigentümerin
sanitäre Installation:	Siehe Anlage, Seite 19D unbekannt. Es war keine Innenbesichtigung möglich.
besondere Einrichtungen:	unbekannt. Es war keine Innenbesichtigung möglich.
Bauschäden und Baumängel:	unbekannt. Es war keine Innenbesichtigung möglich.
Grundrissgestaltung:	Siehe Anlage, Seite 19D und 19E

3.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	unbekannt. Es war keine Innenbesichtigung möglich.
besondere Einrichtungen:	unbekannt. Es war keine Innenbesichtigung möglich.
Allgemeinbeurteilung:	<u>Nach dem äußeren Eindruck:</u> Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. <u>Innen:</u> unbekannt. Es war keine Innenbesichtigung möglich.

3.4 Außenanlagen

Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen,
Einfriedung (Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Halle bebaute Grundstück in 89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8 zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Illerrieden	2066	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Illerrieden		289/2	1.750 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in fiktive Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den fiktiven Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des fiktiven Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Teilbereich Betriebsleiterwohnung	Wohnhaus	500 m ²
Teilbereich Gewerbe	Halle und nutzbare Außenfläche	1.250 m ²
Summe der fiktiven Bewertungsteilbereichsflächen		1.750 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch

entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.3 Bodenwertermittlung für den fiktiven Bewertungsteilbereich „Teilbereich Betriebsleiterwohnung“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des fiktiven Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	19.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.750 m ² fiktiver Bewertungsteilbereich = 500 m ²

Bodenwertermittlung des fiktiven Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	65,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.12.2025	x 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	65,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	500	x 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	65,00 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	65,00 €/m ²	
Fläche	x	500 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	32.500,00 € <u>rd. 32.500,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2025 insgesamt **32.500,00 €**.

Laut GAA bedarf es keine Anpassung an den Wertermittlungsstichtag.

4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Betriebsleiterwohnung“

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert/ Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnbereich (Betriebsleiterwohnung)		Wohnung EG + DG	178,60		7,85	1.402,01	16.824,12
Summe			178,60	-		1.402,01	16.824,12

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **16.824,12 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **3.364,12 €**

jährlicher Reinertrag = **13.460,00 €**

Reinertragsanteil des Bodens
2,50 % von 32.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **812,50 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen = **12.647,50 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)
bei LZ = **2,50 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **48** Jahren Restnutzungsdauer **27,773**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = **351.259,02 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 32.500,00 €**

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Betriebsleiterwohnung“ = **383.759,02 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert = **383.759,02 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **48.375,00 €**

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Betriebsleiterwohnung“ = **335.384,02 €**

rd. 335.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir anhand der ausgehändigten Skizzen der Eigentümerin durchgeführt. Es wurden zudem tlw. die Daten der Bauunterlagen übernommen. Für die Richtigkeit der Bauunterlagen und der Skizzen der Eigentümerin wird vom SV keine Haftung übernommen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von Internetrecherchen ermittelt. Die Auswertung Mietspiegel hat nach intersubjektiven Vergleich durch Rückfrage bei Bank-Immobilienmaklern, freien Immobilienmaklern, Sachverständigen, ergeben, dass der Mietspiegel im Bereich der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten, nicht marktkonform sind aus diesem Grund wurden diese durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten unter zusätzlicher Berücksichtigung der Ergebnisse der Internetrecherchen herangezogen und als marktkonform bei der Bewertung berücksichtigt. Siehe Anlage, Seiten 65 bis 72.

Es wurde ein mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Wohnbereich (Betriebsleiterwohnung)

Ertragseinheit		Vergleichs- miete	WF/NF- Korrektur	Grundflächen- besonderheiten	Sonstige Korrek- turen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m²)	K0	K1	K2	(€/m²)
	Wohnung EG + DG	9,81	1,00	1,00	0,80	7,85

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. x 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 178,60 m² x 14,00 €/m²	2.500,40 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	336,48 €
Betriebskosten	1,00 ----	168,24 €
Summe		3.364,12 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind bestimmt und als marktkonform angenommen

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	= 2,50 %
ermittelter Liegenschaftszinssatz	= 2,50 %

Der GAA Ehingen weist keine Liegenschaftszinssätze aus.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnbereich (Betriebsleiterwohnung)

Das (gemäß Bauakte) ca. 1985 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich geschätzte 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Geschätzte Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0		B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0		B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0		B06
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0		B07
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0		B08
Geschätzte Summe		6,0	0,0		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B02

Laut Eigentümerin wurden ca. 2018 – 2020, 6 Dachfenster mit Elektro-Rollläden sowie in 2 Räumen weitere elektrische Rollläden neu eingebaut.

B03

Laut Eigentümerin wurde im DG ca. 2018 – 2020 neu verlegt ohne neue Unterverteilung.

B04

Laut Eigentümerin ca. 2014 Kaminofen mit Edelstahlzug, tlw. neue Heizkörper verbaut.

B06

Laut Eigentümerin ca. 2014 – 2015 Gäste WC mit Dusche umgebaut.

B07

Laut Eigentümerin wurden tlw. ca. 2013-2014 und tlw. ca. 2018-2020 Böden neu verlegt.

B08

Laut Eigentümerin wurde Küche, Abstellraum, Bad/WC, begehbare Kleiderschrank mit Schiebetüren geändert.

Ausgehend von den geschätzten 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1985 = 40$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre} = 40$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 48 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1993.

Hauptsächlich jedoch nach sachverständigem Ermessen aufgrund der örtlichen Feststellungen, nach dem äußeren Eindruck, entsprechend angenommen auf den Wertermittlungstichtag

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Bei angenommenen Abschlägen kann nicht angenommen werden, dass es sich bei den Werten um Mängelbeseitigung zum Neuwert hin des Gewerkes handelt, sondern es kann nur angenommen werden, dass die Werte die Differenz zu ähnlichen Objekten darstellen, die eine ähnliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen ohne die vorgefundenen Mängel, wie diese am zu bewertenden Objekt festgestellt wurden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.000,00 €
• Unterhaltungsstau, nach dem äußeren Eindruck, geschätzt angenommen	-10.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-38.375,00 €
• Sicherheitsabschlag 10 % da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, geschätzt angenommen	-38.375,00 €	
Geschätzte angenommene Summe		-48.375,00 €

4.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Betriebsleiterwohnung“

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die **Baunebenkosten** (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnbereich (Betriebsleiterwohnung)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	901,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	238,92 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	215.266,92 €
Baupreisindex (BPI) 19.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	408.146,08 €
Regionalfaktor	x	1,020
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	416.308,99 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		48 Jahre
• prozentual		40,00 %
• Faktor	x	0,6
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	249.785,40 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		249.785,40 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	12.489,27 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	262.274,67 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	32.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	294.774,67 €
Sachwertfaktor	x	1,03
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Betriebsleiterwohnung“	=	303.617,91 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	--	34.978,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Betriebsleiterwohnung“	=	268.639,91 €
	rd.	269.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF), ohne Wohnflächen (WF)), wurde von mir durchgeführt anhand der übermittelten Grundrisse und Skizzen der Eigentümerin. Für die Richtigkeit der ausgehändigten Unterlagen wird vom SV keine Haftung übernommen. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage jedoch in ausreichender Form bei dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnbereich (Betriebsleiterwohnung)

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (50% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	740,00	0,0	0,00
3	875,00	100,0	875,00
4	1.230,00	0,0	0,00
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			875,00
gewogener Standard =			3,0

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 875,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

☐ fehlender Keller ☐ 1,030

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 901,25 €/m² BGF

rd. 901,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (249.785,40 €)	12.489,27 €
Summe	12.489,27 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage bestimmt:

Laut GAA Ehingen wird kein Sachwertfaktor abgeleitet und auch aktuell kein Immobilienmarktbericht veröffentlicht.

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind.

Es wird nach sachverständiger Meinung der Sachwertfaktor von Sprengnetter mit 1,03 bei der Bewertung als marktkonform angenommen und in der Bewertung berücksichtigt. Das Sachwertverfahren dient in diesem Fall nur der Plausibilisierung. Hauptsächlich wird bei diesem Objekt der Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren ermittelt. Siehe Seite 82 in der Anlage.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Bei angenommenen Abschlägen kann nicht angenommen werden, dass es sich bei den Werten um Mängelbeseitigung zum Neuwert hin des Gewerkes handelt, sondern es kann nur angenommen werden, dass die Werte die Differenz zu ähnlichen Objekten darstellen, die eine ähnliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen ohne die vorgefundenen Mängel, wie diese am zu bewertenden Objekt festgestellt wurden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.000,00 €
• Unterhaltungsstau, nach dem äußeren Eindruck, geschätzt angenommen	-10.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-24.978,00 €
• Sicherheitsabschlag 10 % da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, geschätzt angenommen	-24.978,00 €	
Geschätzte angenommene Summe		-34.978,00 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.6 Bodenwertermittlung für den fiktiven Bewertungsteilbereich „Teilbereich Gewerbe“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	19.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.750 m ² fiktiver Bewertungsteilbereich = 1.250 m ²

Bodenwertermittlung des fiktiven Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	65,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.12.2025	x 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	65,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.250	x 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	65,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	65,00 €/m²
Fläche	x 1.250 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	81.250,00 € rd. 81.300,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2025 insgesamt **81.300,00 €**.

4.7 Ertragswertermittlung für den fiktiven Bewertungsteilbereich „Teilbereich Gewerbe“

4.7.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.7.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.7.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Halle/Büro		Büro Erdgeschoss	11,96		8,85	105,85	1.270,20
		Lager/Halle Erdgeschoss	103,41		5,55	573,93	6.887,16
		Lager Dachgeschoss	49,02		3,00	147,06	1.764,72
		Außenlagerfläche Erdgeschoss	380,00		1,20	456,00	5.472,00
Summe			544,39	-		1.282,84	15.394,08

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **15.394,08 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **2.279,45 €**

jährlicher Reinertrag **= 13.114,63 €**

Reinertragsanteil des Bodens
4,85 % von 81.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **= 3.943,05 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 9.171,58 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)
bei LZ = 4,85 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer **× 10,954**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 100.465,49 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 81.300,00 €**

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Gewerbe“ **= 181.765,49 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **- 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 181.765,49 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 28.176,00 €**

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Gewerbe“ **= 153.589,49 €**

rd. 154.000,00 €

47.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir anhand der ausgehändigten Skizzen der Eigentümerin durchgeführt. Es wurden zudem tlw. die Daten der Bauunterlagen übernommen. Für die Richtigkeit der Bauunterlagen und der Skizzen der Eigentümerin wird vom SV keine Haftung übernommen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II, BV; DIN 283, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von Internetrecherchen ermittelt. Die Auswertung Mietspiegel hat nach intersubjektiven Vergleich durch Rückfrage bei Bank-Immobilienmaklern, freien Immobilienmaklern, Sachverständigen, ergeben, dass der Mietspiegel im Bereich der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten, nicht marktkonform sind aus diesem Grund wurden diese durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten unter zusätzlicher Berücksichtigung der Ergebnisse der Internetrecherchen herangezogen und als marktkonform bei der Bewertung berücksichtigt. Siehe Anlage, Seiten 65 bis 72.

Es wurde ein mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Halle/Büro

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheiten	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m²)	K0	K1	K2	(€/m²)
	Büro Erdgeschoss	8,85	1,00	1,00	1,00	8,85
	Lager/Halle Erdgeschoss	5,55	1,00	1,00	1,00	5,55
	Lager Dachgeschoss	3,00	1,00	1,00	1,00	3,00
	Außenlagerfläche Erdgeschoss	1,20	1,00	1,00	1,00	1,20

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	461,82 €
Instandhaltungskosten		
Gewerbe	Büros, Praxen, Geschäfte, etc.	11,98 m ² × 14,00 €/m ² = 167,72 €
	Lager, Logistik, Produktionshallen, etc.	152,43 m ² × 4,20 €/m ² = 640,21 €
	Garagen (Gar.)	15 Gar. × 16,00 € = 240,00 €
Mietausfallwagnis		
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	615,76 €
Betriebskosten	1,00	153,94 €
Summe		2.279,45 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind bestimmt und als marktkonform angenommen

•

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	4,85 %
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	4,85 %

Der GAA Ehingen weist keine Liegenschaftszinssätze aus.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Halle/Büro

Das (gemäß Bauakte) ca. 1985 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich geschätzte 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

geschätzte Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0		B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,5	0,0		B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0		B06
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,5	0,0		B07
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0		B08
geschätzte Summe		8,0	0,0		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Laut Eigentümerin wurde ca. 2016 im Bereich Dach Halle Dämmung und Rigipsplatten angebracht und ein Bühnenraum erstellt.

B03

Laut Eigentümerin wurde im DG ca. 2018 - 2020 neu verlegt.

B06

Laut Eigentümerin wurde ca. 2014 WC eingebaut

B07

Laut Eigentümerin wurde auf Bodenplatte, um einen Riss zu sanieren weitere ca. 3 cm neuer Belag aufgebracht.

B08

Laut Eigentümerin wurde ca. 2016 im Bereich Dach Halle ein Bühnenraum erstellt.

Ausgehend von den geschätzte 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1985 = 40 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 40 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2001.

Hauptsächlich jedoch nach sachverständigem Ermessen aufgrund der örtlichen Feststellungen, nach dem äußeren Eindruck, entsprechend angenommen auf den Wertermittlungstichtag.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Bei angenommenen Abschlägen kann nicht angenommen werden, dass es sich bei den Werten um Mängelbeseitigung zum Neuwert hin des Gewerkes handelt, sondern es kann nur angenommen werden, dass die Werte die Differenz zu ähnlichen Objekten darstellen, die eine ähnliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen ohne die vorgefundenen Mängel, wie diese am zu bewertenden Objekt festgestellt wurden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.000,00 €
• Nach dem äußeren Eindruck, Unterhaltungsstau geschätzt angenommen	-10.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-18.176,00 €
• Sicherheitsabschlag 10 % geschätzt angenommen da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde	-18.176,00 €	
Geschätzte angenommene Summe		-28.176,00 €

4.8 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Gewerbe“

4.8.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstags vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.8.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.8.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Halle/Büro
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	550,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	180,66 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	99.363,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.12.2025 (2010 = 100)	x	193,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	192.366,77 €
Regionalfaktor	x	1,020
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	196.214,10 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		16 Jahre
• prozentual		60,00 %
• Faktor	x	0,4
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	78.485,64 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		78.485,64 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.924,28 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	82.409,92 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	81.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	163.709,92 €
Sachwertfaktor	x	1,03
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Gewerbe“	=	168.621,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	17.848,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Teilbereich Gewerbe“	=	150.773,22 €
	rd.	151.000,00 €

4.8.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF), ohne Wohnflächen (WF)), wurde von mir durchgeführt anhand der übermittelten Grundrisse und Skizzen der Eigentümerin. Für die Richtigkeit der ausgehändigten Unterlagen wird vom SV keine Haftung übernommen. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage jedoch in ausreichender Form bei dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Halle/Büro

Nutzungsgruppe:

Lagergebäude

Gebäudetyp:

Lagergebäude mit bis zu 25% Mischnutzung

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	550,00	100,0	550,00
4	690,00	0,0	0,00
5	880,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 550,00			
gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 550,00 €/m² BGF

rd. 550,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (78.485,64 €)	3.924,28 €
Summe	3.924,28 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage bestimmt:

Laut GAA Ehingen wird kein Sachwertfaktor abgeleitet und auch aktuell kein Immobilienmarktbericht veröffentlicht.

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind.

Es wird nach sachverständiger Meinung der Sachwertfaktor von Sprengnetter mit 1,03 bei der Bewertung als marktkonform angenommen und in der Bewertung berücksichtigt. Das Sachwertverfahren dient in diesem Fall nur der Plausibilisierung. Hauptsächlich wird bei diesem Objekt der Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren ermittelt. Siehe Seite 82 in der Anlage.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Bei angenommenen Abschlägen kann nicht angenommen werden, dass es sich bei den Werten um Mängelbeseitigung zum Neuwert hin des Gewerkes handelt, sondern es kann nur angenommen werden, dass die Werte die Differenz zu ähnlichen Objekten darstellen, die eine ähnliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzen ohne die vorgefundenen Mängel, wie diese am zu bewertenden Objekt festgestellt wurden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.000,00 €
• Nach dem äußeren Eindruck, Unterhaltungsstau geschätzt angenommen	-10.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-7.848,00 €
• Sicherheitsabschlag 10 % geschätzt angenommen da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde	-7.848,00 €	
Geschätzte angenommene Summe		-17.848,00 €

4.9 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen fiktiven Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des fiktiven Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Teilbereich Betriebsleiterwohnung		335.000,00 €	269.000,00 €
Teilbereich Gewerbe		154.000,00 €	151.000,00 €
Summe		489.000,00 €	420.000,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 489.000,00 € ermittelt.

Der rein zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. 420.000,00 €

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Halle bebaute Grundstück in 89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Illerrieden	2066	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Illerrieden		289/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2025 mit rd.

489.000 €

in Worten: vierhundertneunundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bei Buchau, den 20. Dezember 2025



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts.

Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

"Der ermittelte Marktwert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die unmittelbar vor der aktuellen Corona-Pandemie zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener Werteeinfluss konnte bislang nicht nachgewiesen werden und wird daher in der Wertermittlung nicht berücksichtigt."

»Auf Grund des Corona-Virus besteht eine epidemische Lage von nationaler Tragweite im Sinne des § 5 Infektionsschutzgesetz, wodurch sich Deutschland seit März 2020 in einem wirtschaftlichen und rechtlichen Ausnahmezustand befindet. Die gegenwärtigen und zukünftigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind unklar, sodass auch dem Sachverständigen eine Beurteilung der Einflüsse auf das Bewertungsobjekt nicht möglich ist. Nach den Verlautbarungen des Robert-Koch-Instituts ist jedoch davon auszugehen, dass die durch das Corona-Virus ausgelöste Lage auf Grund bereits fortgeschrittener Impfstoffstudien ist der Einfluss der Krise nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs insofern außer Acht zu lassen, als dass bei der vorliegenden Bewertung ausschließlich die bis zum Ausbruch der Krise vorliegenden sowie die gegebenenfalls fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschuss und im Ertragswertverfahren zudem die im Jahr 2019 marktüblichen Ertragsverhältnisse zugrunde gelegt werden.«

Wertermittlungsergebnisse
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Grundstück **Wohnhaus mit Halle**
Flur Flurstücksnummer **289/2**

in **Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8**
Wertermittlungstichtag: **19.12.2025**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Teilbereich Betriebsleiterwohnung	baureifes Land	frei	65,00	500,00	32.500,00	
Teilbereich Gewerbe	baureifes Land	frei	65,04	1.250,00	81.300,00	
Summe:			130,04	1.750,00	113.800,00	

Objektdaten							
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeichnung / Nut- zung	BRl [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Teilbereich Betriebsleiterwohnung	Wohnbereich (Betriebsleiterwohnung)		238,92	178,60	1985	80	48
Teilbereich Gewerbe	Halle/Büro		180,66	544,39	1985	40	16

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Teilbereich Betriebsleiterwohnung	16.824,12	3.364,12 € (20,00 %)	2,50	1,03	
Teilbereich Gewerbe	15.394,08	14,81 %	4,85	1,03	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	157,40 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-105,88 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	676,36 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	15,18
Verkehrswert/Reinertrag:	18,40

Ergebnisse

Ertragswert:	489.000,00 € (116 % vom Sachwert)
Sachwert:	420.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	489.000,00 €
Wertermittlungstichtag	19.12.2025

Bemerkungen

Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen. Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber-Simon, 10. Auflage 2023 und vorherige Auflagen
- [8] GUG Grundstückmarkt und Grundstückswert 2024, 2025
- [9] Wolfgang Kleiber, EzGuG Loseblattsammlung

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 18.12.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos der Ansichten
- Anlage 2: Fotolageplan
- Anlage 3: Innenfotos (Keine Vorhanden da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde)
- Anlage 4: Copyright geschützte Landkarten, Lageplan 1:500 vom 11.11.2025, Liegenschaftskatasterauszug (ALB). Keine Weitergabe an Dritte. Vom SV wird keine Haftung übernommen.
- Anlage 5: Auskünfte Gemeindeverwaltung Illerrieden mit Auszug aus den Bauunterlagen
- Anlage 6: Zusammenstellung der wertermittlungsrelevanten Flächen durch den SV anhand der vorliegenden Bauunterlagen des vorliegenden Lageplans. Vom SV wird hinsichtlich der Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen keine Haftung übernommen.
- Anlage 7: Grundbuchauszug (ohne Abt. III) vom 08.10.2025
- Anlage 8: Auskünfte Landratsamt Alb-Donau-Kreis
- Anlage 9: Auskünfte der Gemeinde Illerrieden
- Anlage 10: Auskünfte Gutachterausschuss Ehingen
- Anlage 11: Marktdatenerhebungen Internet und Sprengnetter

Fotos der Ansichten:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8



Datum: 01.12.2025

Fotos der Ansichten:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8



2

Datum: 01.12.2025

Fotos der Ansichten:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8



Fotos der Ansichten:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8



4

Datum: 01.12.2025

Fotos der Ansichten:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8



5

Datum: 01.12.2025

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Innenfotos:

89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war keine Innenbesichtigung möglich da bis auf die Eigentümerin und ihr Sohn niemand vor Ort angetroffen wurde und der Eigentümer nach Rücksprache kein Zugang zu den Gebäuden stattgegeben hatte.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

7

Datum: 01.12.2025

Planunterlagen:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Urheberrechtlich geschützt
keine Weitergabe an Dritte

Datum: 01.12.2025

Landkarten:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8

Karte entspricht unter Umständen nicht dem aktuellen Baustand

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Copyright, geschütztes Kartenmaterial, keine Weitergabe an Dritte

Datenlizenzen: <http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0> und www.lgl-bw.de

Datum: 01.12.2025



Landkarten:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Copyright, geschütztes Kartenmaterial, keine Weitergabe an Dritte

Datenlizenzen: <http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0> und www.lgl-bw.de

Datum: 01.12.2025

Alexander Schwehr Dipl. Sachverständiger (DIA) Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

CS

Landkarten:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Copyright, geschütztes Kartenmaterial, keine Weitergabe an Dritte

Datenlizenzen: „Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de“ bzw. „Datenquelle: BKG, www.bkg.bund.de“.

Datum: 01.12.2025

Alexander Schwehr Dipl. Sachverständiger (DIA) Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

10

Landkarten:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Copyright, geschütztes Kartenmaterial, keine Weitergabe an Dritte

Datenlizenzen: „Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de“ bzw. „Datenquelle: BKG, www.bkg.bund.de“.

Datum: 01.12.2025

Alexander Schwehr Dipl. Sachverständiger (DIA) Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

✓

Landkarten:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Datenlizenzen: <http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>, 1987-2019 HERE, Swisstopo, BEV, Deutschland und www.lgl-bw.de

Datum: 01.12.2025

Alexander Schwehr Dipl. Sachverständiger (DIA) Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Copyright, geschütztes Kartenmaterial, keine Weitergabe an Dritte

12

Landkarten:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Datenlizenzen: <http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>, 1987-2019 HERE, Swisstopo, BEV, Deutschland und www.lgl-bw.de

Datum: 01.12.2025

Alexander Schwehr Dipl. Sachverständiger (DIA) Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Copyright, geschütztes Kartenmaterial, keine Weitergabe an Dritte

✓

Landkarten/Überflutungsflächen:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8

Karte entspricht unter Umständen nicht dem aktuellen Bautenstand.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Copyright, geschütztes Kartenmaterial, keine Weitergabe an Dritte

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Datum: 01.12.2025

Alexander Schwehr Dipl. Sachverständiger (DIA) Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

14

Landkarten/Überflutungsflächen:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Copyright, geschütztes Kartenmaterial, keine Weitergabe an Dritte

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Datum: 01.12.2025

Alexander Schwehr Dipl. Sachverständiger (DIA) Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

AS

Landkarten/EMF-Datenbank/Funkanlage:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Copyright, geschütztes Kartenmaterial, keine Weitergabe an Dritte

Datum: 01.12.2025

Alexander Schwehr Dipl. Sachverständiger (DIA) Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Landkarten/FNP:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Datum: 01.12.2025

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Landratsamt Alb-Donau-Kreis
Vermessungsbehörde
Schillerstraße 30
89077 Ulm

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis

Stand vom: 11.11.2025

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

19

Planunterlagen:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Urheberrechtlich geschützt
keine Weitergabe an Dritte

A

Datum: 01.12.2025

Alexander Schwehr Dipl. Sachverständiger (DIA) Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Planunterlagen:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8

Urheberrechtlich geschützt
keine Weitergabe an Dritte

geändert aufgrund der Skizzen der Eigentümerin:

Wohnfläche EG:

Wohnen = ca. 55,70 m²
Küche = ca. 19,22 m²
Abstellraum = ca. 4,21 m²
WC = ca. 2,84 m²
Flur = ca. 6,92 m²

Gesamt = ca. 88,89 m²

Nutzfläche EG:

Büro = ca. 8,52 m²
WC = ca. 3,44 m²
Lager = ca. 14,93 m²
Halle = ca. 88,48 m²

Gesamt = ca. 115,37 m²

Wohnfläche DG:

Schlafen = ca. 20,80 m²
Schlafen = ca. 25,53 m²
Schlafen = ca. 26,21 m²
Bad = ca. 8,30 m²
Flur = ca. 8,87 m²

Gesamt = ca. 89,71 m²

Nutzfläche DG:

Lager = ca. 20,28 m²
Lager = ca. 28,74 m²

Gesamt = ca. 49,02 m²

19 B

Datum: 01.12.2025

Planunterlagen:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Urheberrechtlich geschützt
keine Weitergabe an Dritte

ABC

Datum: 01.12.2025

Planunterlagen:
89186 Illerrieden. Max-Evth-Straße 8

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Urheberrechtlich geschützt
keine Weitergabe an Dritte

19D

Datum: 01.12.2025

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Urheberrechtlich geschützt
keine Weitergabe an Dritte

AGE

Datum: 01.12.2025

Planunterlagen:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

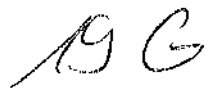
Urheberrechtlich geschützt
keine Weitergabe an Dritte

ASF

Datum: 01.12.2025

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Urheberrechtlich geschützt
keine Weitergabe an Dritte



Datum: 01.12.2025

Planunterlagen:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Urheberrechtlich geschützt
keine Weitergabe an Dritte



Datum: 01.12.2025

Planunterlagen:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Urheberrechtlich geschützt
keine Weitergabe an Dritte

191

Datum: 01.12.2025

Planunterlagen:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Urheberrechtlich geschützt
keine Weitergabe an Dritte

19 J

Datum: 01.12.2025

Planunterlagen:
89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Urheberrechtlich geschützt
keine Weitergabe an Dritte

Datum: 01.12.2025

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnbereich (Betriebsleiterwohnung), Max-Eyth-Straße 8, 89186 Illerrieden

Mieteinheit: Wohnung EG + DG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen

☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

☐ örtlichem Aufmaß

☒ aufgrund vorliegender

Bauzeichnungen/Skizze der Eigentümerin

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☐ wohnwertabhängig

☐ DIN 283

☐ DIN 277

☒ WoFIV

☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnung	1	+							178,60	1,00	178,60	178,60	E01
Summe Wohnfläche Mieteinheit													178,60	m²
Summe Wohnfläche Gebäude													178,60	m²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Wohnbereich (Betriebsleiterwohnung), Max-Eyth-Straße 8, 89186 Illerrieden

Mieteinheit: Wohnung EG + DG

Erläuterung

E01	Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Vom SV wird diesbezüglich keine Haftung übernommen. Es liegt eine Berechnung vor, auf dieser Grundlage wurde die Verkehrswertermittlung berechnet. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit der vorliegenden Berechnung keine Haftung übernommen.
------------	--

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Wohnbereich (Betriebsleiterwohnung), Max-Eyth-Straße 8, 89186 Illerrieden

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ aufgrund vorliegender Bauzeichnungen und Auskünfte Eigentümerin
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ Fertig- und Rohbaumaßen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/−)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Dachgeschoss	+	1,00	9,760	12,240	a		119,46			E01
2	Erdgeschoss	+	1,00	9,760	12,240	a		119,46			E02
Summe								238,92			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								238,92		m²	

Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Wohnbereich (Betriebsleiterwohnung), Max-Eyth-Straße 8, 89186 Illerrieden

Erläuterung

E01	Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.
Bis	Laut vorliegenden Planunterlagen und Lageplan angenommen. Sowie der Skizzen der Eigentümerin.
E02	Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen und Lageplan keine Haftung übernommen.

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Halle/Büro, Max-Eyth-Straße 8, 89186 Illerrieden

Mieteinheit: Büro Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen

☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ aufgrund vorliegender

Bauzeichnungen/Skizze der Eigentümerin

- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ nutzwertabhängig

☐ DIN 283

☐ DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.		Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m ²)	Gewichts- faktor (Nutzwert) (k)	Nutz- fläche Raumteil (m ²)	Nutz- fläche Raum (m ²)	Erläu- terung
			+/											
Summe Nutzfläche Mieteinheit													11,96	m ²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													544,39	m ²

Erläuterung

E01	Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Vom SV wird diesbezüglich keine Haftung übernommen. Es liegt eine Berechnung vor, auf dieser Grundlage wurde die Verkehrswertermittlung berechnet. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit der vorliegenden Berechnung keine Haftung übernommen.
-----	--

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Halle/Büro, Max-Eyth-Straße 8, 89186 Illerrieden

Mieteinheit: Lager/Halle Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen

☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß

☒ aufgrund vorliegender

Bauzeichnungen/Skizze der Eigentümerin

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ nutzwertabhängig

☒ DIN 283

☐ DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.		Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor (Nutzwert) (k)	Nutz- fläche Raumteil (m²)	Nutz- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
			+/											
Summe Nutzfläche Mieteinheit													103,41	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													544,39	m²

Erläuterung

E01	Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Vom SV wird diesbezüglich keine Haftung übernommen. Es liegt eine Berechnung vor, auf dieser Grundlage wurde die Verkehrswertermittlung berechnet. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit der vorliegenden Berechnung keine Haftung übernommen.
------------	--

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Halle/Büro, Max-Eyth-Straße 8, 89186 Illerrieden

Mieteinheit: Lager Dachgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen

☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß

☒ aufgrund vorliegender

Bauzeichnungen/Skizze der Eigentümerin

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ nutzwertabhängig

☒ DIN 283

☐ DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.		Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor (Nutzwert) (k)	Nutz- fläche Raumteil (m²)	Nutz- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
			+/-											
Summe Nutzfläche Mieteinheit													49,02	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													544,39	m²

Erläuterung

E01	Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Vom SV wird diesbezüglich keine Haftung übernommen. Es liegt eine Berechnung vor, auf dieser Grundlage wurde die Verkehrswertermittlung berechnet. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit der vorliegenden Berechnung keine Haftung übernommen.
-----	--

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Halle/Büro, Max-Eyth-Straße 8, 89186 Illerrieden

Mieteinheit: Außenlagerfläche Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen

☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ aufgrund vorliegender
 Bauzeichnungen/Skizze der Eigentümerin
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ nutzwertabhängig
☒ DIN 283
☐ DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.		Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor (Nutzwert) (k)	Nutz- fläche Raumteil (m²)	Nutz- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
			+/											
Summe Nutzfläche Mieteinheit													380,00	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													544,39	m²

Erläuterung

E01	Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Vom SV wird diesbezüglich keine Haftung übernommen. Es liegt eine Berechnung vor, auf dieser Grundlage wurde die Verkehrswertermittlung berechnet. Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit der vorliegenden Berechnung keine Haftung übernommen.
------------	--

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Halle/Büro, Max-Eyth-Straße 8, 89186 Illerrieden

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ aufgrund vorliegender Bauzeichnungen und Auskünfte Eigentümerin
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ Fertig- und Rohbaumaßen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Dachgeschoss	+	1,00	5,000	12,240	a		61,20			E01
2	Erdgeschoss	+	1,00	9,760	12,240	a		119,46			E02
Summe								180,66			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								180,66		m²	

Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Halle/Büro, Max-Eyth-Straße 8, 89186 Illerrieden

Erläuterung

E01	Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.
Bis	Laut vorliegenden Planunterlagen und Lageplan angenommen. Sowie der Skizzen der Eigentümerin.
E02	Vom SV wird hinsichtlich Richtigkeit der vorliegenden Planunterlagen und Lageplan keine Haftung übernommen.

Az:
Bauherr:
Bauort:
Vorhaben:

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Ort, Datum

Zur Beurkundung:

Meriden 6. DEZ 2010

Ort, Datum



Unterschrift

2. Zustimmung des Erbbauberechtigten

Name, Anschrift des(r) _____

Erbbauberechtigten _____

Ich bin/Wir sind Erbbauberechtigte(r) des in Nr. 1 bezeichneten belasteten Grundstücks. Ich/Wir stimme(n) der Baulastübernahme durch den/die Grundstückseigentümer zu.

Ort, Datum _____ Unterschrift(en) _____

Unterschrift(en) _____

Zur Beurkundung:

Ort, Datum _____ DS _____ Unterschrift _____

3. Äußerung des Bürgermeistersamts

Die Angaben über die Eigentumsverhältnisse des belasteten Grundstücks entsprechen dem Grundbuch. Das Baulastenverzeichnis enthält bezüglich des belasteten Grundstücks keine - folgende in Kopie beigefügten - Baulasten.

Meriden 6. DEZ 2010

Ort, Datum

21

Baus.-Verz. 24/2010

Über die Gemeinde

Illerrieden

an die untere Baurechtsbehörde

Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schillerstr.30,89077 Ulm

Eingangsvermerk der Gemeinde

5. NOV. 2010

89186 ILLERRIEDEN

Eingangsvermerk der Baurechtsbehörde

Antrag auf

☒ Baugenehmigung (§ 49 LBO)

☐ Bauvorbescheid (§ 57 LBO)

Aktenzeichen

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen

Über den Bauantrag kann nur entschieden werden, wenn die aufgrund § 52 LBO in Verbindung mit der Verfahrensverordnung zur LBO notwendigen Angaben im Bauantrag und in den Bauunterlagen enthalten sind. Sind Bauantrag oder Bauunterlagen unvollständig oder weisen sie erhebliche Mängel auf, kann der Bauantrag nach ergebnisloser Fristsetzung zurückgewiesen werden (§ 54 Abs. 1 LBO).

1. Bauherr

Name, Vorname bzw. Firma(1), Anschrift, Telefon (2), Fax (2)

2. Baugrundstück

Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück, Straße, Haus-Nr.

Illerrieden
Fl.Nr. 289/2
Max-Eyth-Str. 8
89186 Illerrieden

3. Bauvorhaben

☐ Errichtung ☐ Änderung ☒ Nutzungsänderung ☐

Genaue Bezeichnung des Vorhabens / der mit dem Bauvorbescheid zu klärenden Einzelfragen

Genehmigtes Bauvorhaben mit Bescheid vom 24.07.1985 : Büro- u. Lagergebäude
Nutzungsänderung: zum Wohn- und Geschäftshaus

4. Planverfasser

Name, Vorname, Anschrift, Telefon (2), Fax (2)

(1) bitte Ansprechpartner anführen; (2) Angabe freiwillig

Bauvorlageberechtigt

- ☐ als Architekt/in nach § 43 Abs. 3 Nr. 1 LBO Architektenliste Nr.
- ☐ als Innenarchitekt/in nach § 43 Abs. 3 Nr. 2 LBO Architektenliste Nr.
- ☐ als Ingenieur/in der Fachrichtung Bauingenieurwesen nach § 43 Abs. 3 Nr. 3 Liste der Ingenieurkammer Nr.
- ☒ als Maurermeister

mit Bauvorlageberechtigung nach

- ☒ § 43 Abs. 4 LBO ☐ § 43 Abs. 5 LBO
- ☐ § 77 Abs. 8 LBO i.V. mit Art. 3 LBO Änd.G. 1972 ☐ § 77 Abs. 9 LBO i.V. mit § 53 Abs. 5 S. 2 LBO 1983

Hinweis zum barrierefreien Bauen:

Die Vorschrift des § 39 LBO "Barrierefreie Anlagen" ist zu beachten. Die Einzelanforderungen (Aufzüge, Bewegungsflächen, etc.) an barrierefreie Anlagen ergeben sich aus den in der Liste der Technischen Buabestimmungen (LTB) bekannt gemachten Normen DIN 18024 und DIN 18025.

5. Bautechnische Bauvorlagen

- ☐ Das Bauvorhaben bedarf der bautechnischen Prüfung (§ 17 LBOVVO)
Die bautechnischen Nachweise (§ 9 LBOVVO) sind angeschlossen, bzw. werden nachgereicht.
- ☒ Das Bauvorhaben bedarf keiner bautechnischen Prüfung (§ 18 LBOVVO)

Erklärung zum Standsicherheitsnachweis nach § 10 Abs. 2 LBOVVO

Ich habe Herrn / Frau

Name, Vorname, Anschrift, Telefon (2), Fax (2)

wurde bereits mit Bauantrag Nr. 3/85-133 eingereicht

mit der Erstellung des Standsicherheitsnachweises beauftragt

Bauherr

Datum, Unterschrift

02.11.2010

Ich bin der Verfasser des Standsicherheitsnachweises für das unter 3. angeführte Bauvorhaben und erfülle die Qualifikationsanforderungen nach

- ☐ § 18 Abs. 3 Nr. 1 LBOVVO
(Bauingenieur mit einer Berufserfahrung auf dem Gebiet der Baustatik von mindestens 5 Jahren)
- ☐ § 18 Abs. 3 Nr. 2 LBOVVO
(Bestätigung der höheren Baurechtsbehörde, dass ich in den letzten 5 Jahren vor dem 31.05.1985 hauptberuflich auf dem Gebiet der Baustatik ohne wesentliche Beanstandungen Standsicherheitsnachweise erbracht habe.)

Hinweis:

Der Standsicherheitsnachweis muss vor Baubeginn, spätestens jedoch vor Ausführung des jeweiligen Bauabschnittes erstellt sein.

Verfasser des
Standsicherheitsnachweises

Datum, Unterschrift

6. Bauvorlagen und sonstige Anlagen

Die Anzahl der Ausfertigungen ergibt sich aus § 2 Abs. 2 LBOVVO

- 6.1 - fach Lageplan (§ 4 LBOVVO) vom _____
- 6.2 - fach Bauzeichnungen (§ 6 LBOVVO) vom _____
- 6.3 - fach Baubeschreibung (§ 7 LBOVVO)
- 6.4 - fach Technische Angaben zu Feuerungsanlagen (§ 7 LBOVVO)
- 6.5 - fach Angaben zu gewerblichen Anlagen, die keiner immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen (§ 7 Abs. 2 LBOVVO)
- 6.6 - fach Darstellung der Grundstücksentwässerung (§ 8 LBOVVO)
- 6.7 - fach bautechnische Nachweise (§ 9 LBOVVO)
- 6.8 - fach Benennung eines Bauleiters (§ 42 LBO) -Name, Anschrift, Unterschrift
- 6.9 - fach statistischer Erhebungsbogen (für jedes Gebäude getrennt)
- 6.10 - fach sonstige Anlagen

Die Bauvorlagen Nr. 6.6 bis 6.8 können nachgereicht werden; sie sind der Baurechtsbehörde vor Baubeginn vorzulegen. Die Darstellung der Grundstücksentwässerung und die bautechnischen Nachweise sind so rechtzeitig vorzulegen, dass sie sie noch vor Baubeginn geprüft werden können.

7. Unterschriften

Bauherr	Plan- verfasser
----------------	----------------------------

8. Datenschutz-Einwilligungserklärung

Daten über Bauvorhaben dürfen nur veröffentlicht oder an Dritte zur Veröffentlichung weitergegeben werden, wenn der Bauherr hierzu seine schriftliche Einwilligung erklärt hat. Aus der Verweigerung der Einwilligung entstehen keine rechtlichen Nachteile. Die Nichtabgabe einer Erklärung gilt als Verweigerung.

Als Bauherr bin ich damit einverstanden, dass die Angaben in den Ziffern 1-3 zur Veröffentlichung weitergegeben werden.

- ☐ ja ☒ nein
- ☐ an das örtliche Amtsblatt, bzw. die örtliche Zeitung
- ☐ an Verlage für Bautennachweise

Die Gemeinde ist unabhängig von der Einwilligung des Bauherrn zur Bekanntgabe des Bauvorhabens in der Tagesordnung des Gemeinderats oder des zuständigen Ausschusses verpflichtet und zudem berechtigt, über die Sitzung im örtlichen Amtsblatt zu berichten.

Bauherr

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

AID-Donau-Kreis

Gemeinde:

ILLERRIEDEN

Gemarkung:

Lageplan

— zeichnerischer Teil —
zum Bauantrag (§ 2 BauVorlVO)

NORD

286

Däckblatt bzgl. geänd.
Stellplätze gefertigt:
Illerrieden, 17.3.1987

Hohhaus

289
2

Betriebshof
Freilager
Tor 3
Tor 4
290

289



292

Max-Eyth-Straße

291

232

295

Lagerplatz

294

293

GE III
10 (16)
- 0
DN 0-20°

0 5 10 20 30 40 m

1:500

Bauvorhaben:					
Nutzungsänderung: vom Büro- und Lagergebäude zum Wohn- und Geschäftshaus					
Bauherr:					
1. Berechnung der Bebauten Fläche					
12,24 m	20,24 m		247,74 m ²		
2. Berechnung der Geschoßfläche					
EG			247,74 m ²		
DG	20,24 m	10,44 m	211,31 m ²		
Geschoßfläche gesamt:			459,05 m ²		
3. Berechnung der Gewerblichen Nutzfläche					
Büro	5,385 m	2,76 m	14,86 m ²		
	5,385 m	2,76 m	14,86 m ²		
	4,76 m	3,24 m	15,42 m ²		
4,76 m	4,76 m	3,00 m	14,28 m ²	59,43 m ²	
Aufenthalt	4,135 m	3,00 m	12,41 m ²		
	4,76 m	2,76 m	13,14 m ²	25,54 m ²	
WC	1,395 m	2,51 m		3,50 m ²	
Flur	4,135 m	1,25 m	5,17 m ²		
	1,51 m	1,51 m	2,28 m ²	7,45	
Lager-EG	9,76 m	11,76 m		114,78 m ²	
Lager-DG	9,76 m	5,00 m	48,80 m ²		
	9,76 m	0,44 m	4,29 m ²		
	4,88 m	5,00 m	24,40 m ²		
	4,88 m	0,44 m	2,15 m ²	79,64 m ²	
				290,34 m ²	
/. 3 % Verputz				8,71 m ²	
Gewerbliche Nutzfläche gesamt:				281,63 m ²	

4. Berechnung der Wohnfläche					
Kochen/Essen	3,00 m	4,76 m	14,28 m ²		
	4,76 m	0,44 m	2,09 m ²		
	1,82 m	2,885 m	5,25 m ²	21,63 m ²	
Bad	2,885 m	3,135 m		9,04 m ²	
Flur	1,76 m	4,76 m		8,38 m ²	
Wohnen	4,94 m	4,76 m	23,51 m ²		
	4,76 m	0,44 m	2,09 m ²	25,61 m ²	
Schlafen	4,94 m	4,76 m	23,51 m ²		
	4,76 m	0,44 m	2,09 m ²	25,61 m ²	
				90,26 m ²	
./ 3 % Verputz				2,71 m ²	
Reine Wohnfläche				87,55 m ²	
5. Berechnung des umbauten Raumes					
12,24 m	20,24 m	4,38 m	1085,09 m ³		
12,24 m	1,25 m	20,24 m	309,67 m ³		
Umbauter Raum gesamt:			1394,76 m ³		
6. Berechnung der Baukosten					
Wohnfläche	87,53 m ²	900,00 €	78.777,00 €		
Aufgestellt: Roggenburg, den 02.11.2010					



BAUHERRSCHAFT

~~WÖHRINGER STRASSE 11~~

NUTZUNGSÄNDERUNG:
BAUVORHABEN:

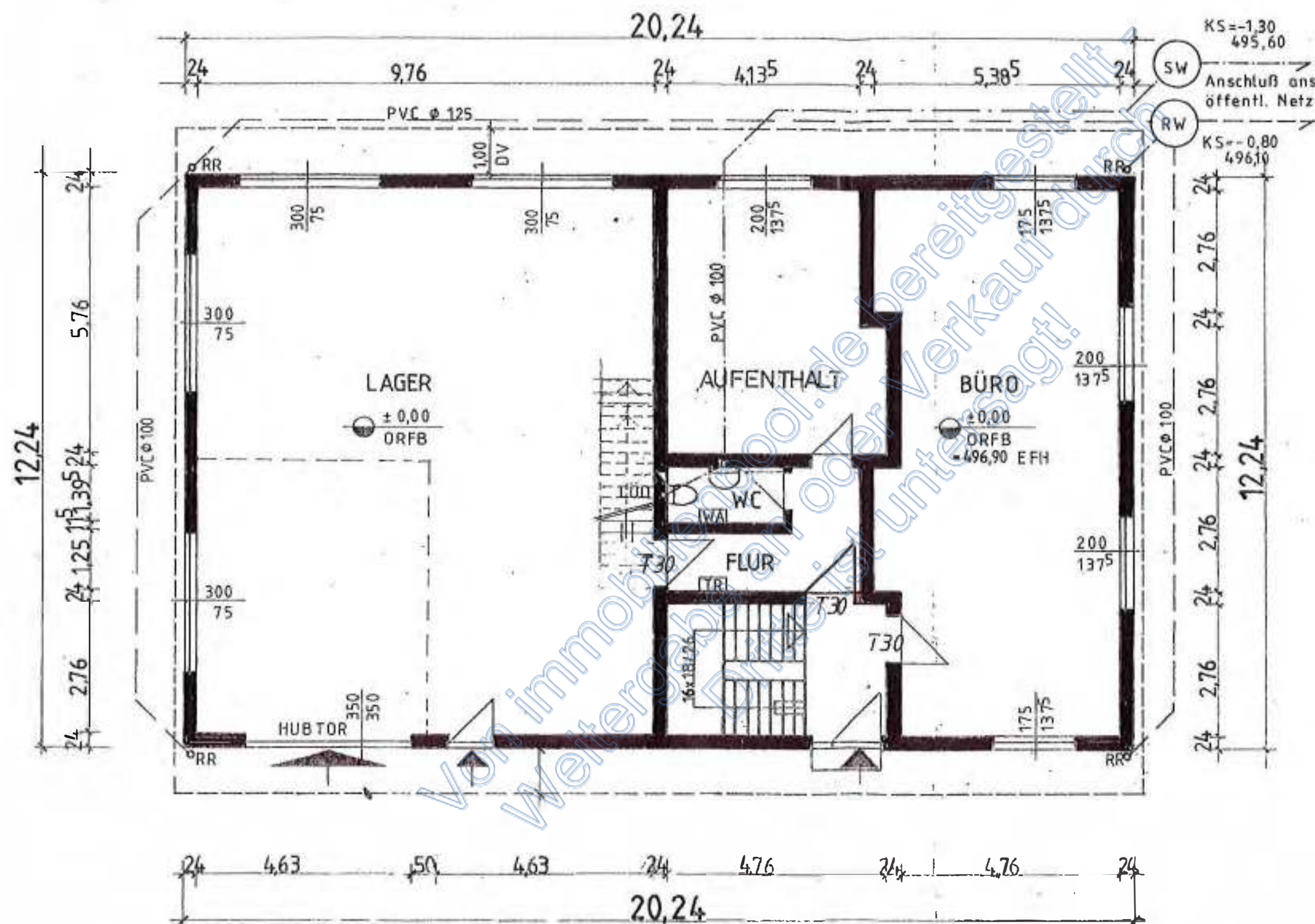
WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS
~~NEUBAU EINES BÜRO- UND~~

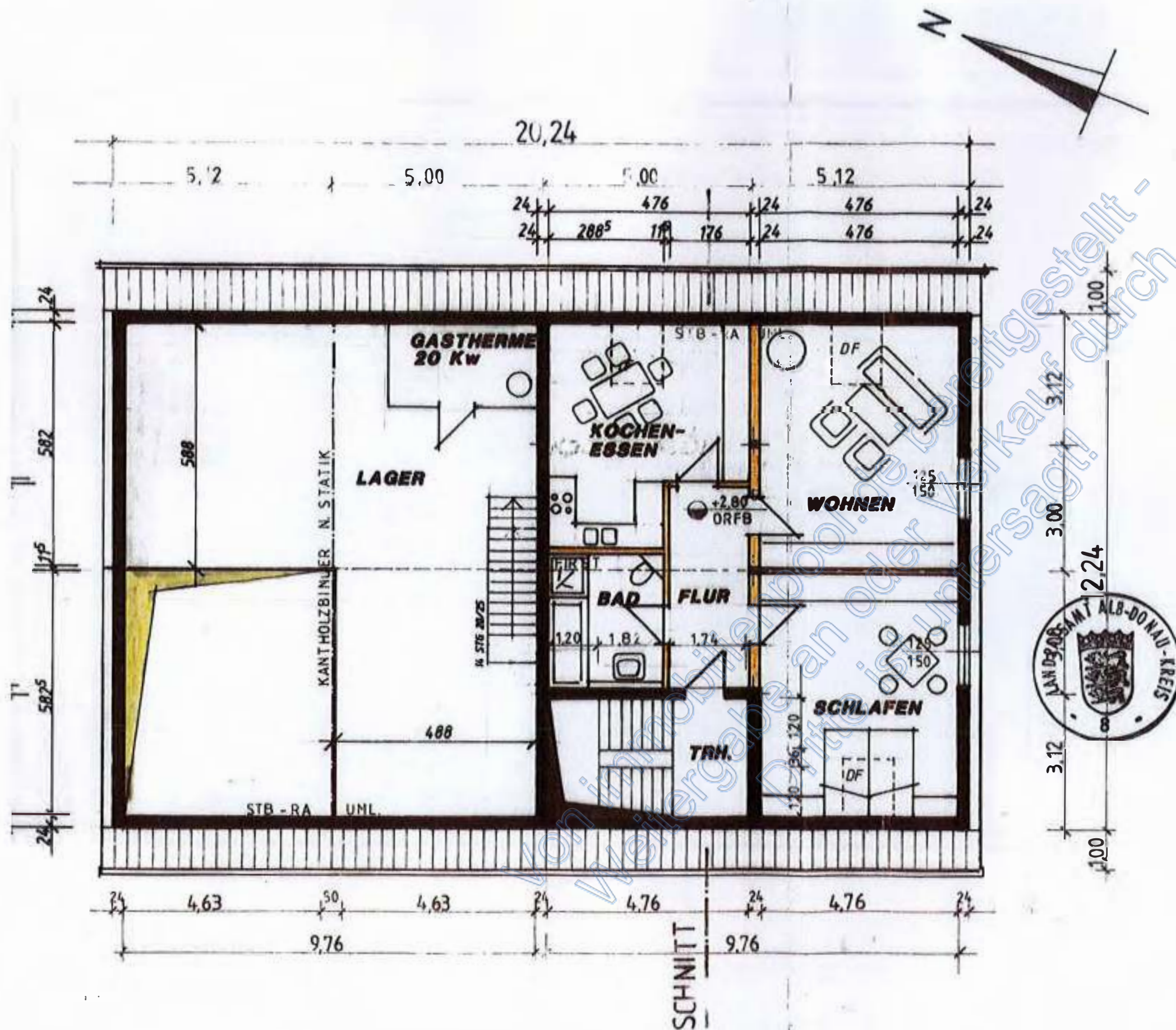
~~LAGER-GEBÄUDES~~

IN ILLERRIEDEN FLNR. 289/2

GRUNDRISS EG
MIT ENTWÄSSERUNG

ROGGENBURG, DEN 02.11.2010
DER PLANFERTIGER:





BAUHERRSCHAFT:

WÖBLINGER STRASSE 61

NUTZUNGSÄNDERUNG:

~~BAUWÜRDIGKEIT~~

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

NEUBAU GIESS-BÜRO- UND

ERZUGUNGSBÜRO

IN TIERRIEDEN FLNR. 289/2

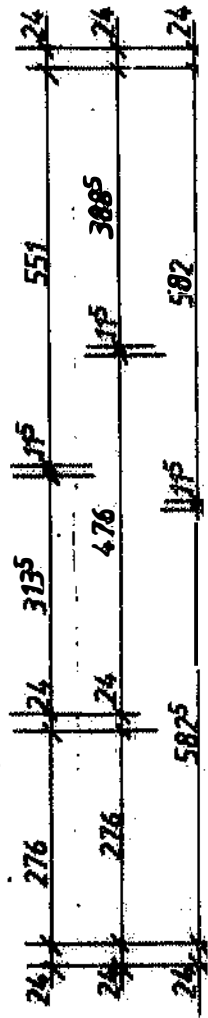
GRUNDRISS DG

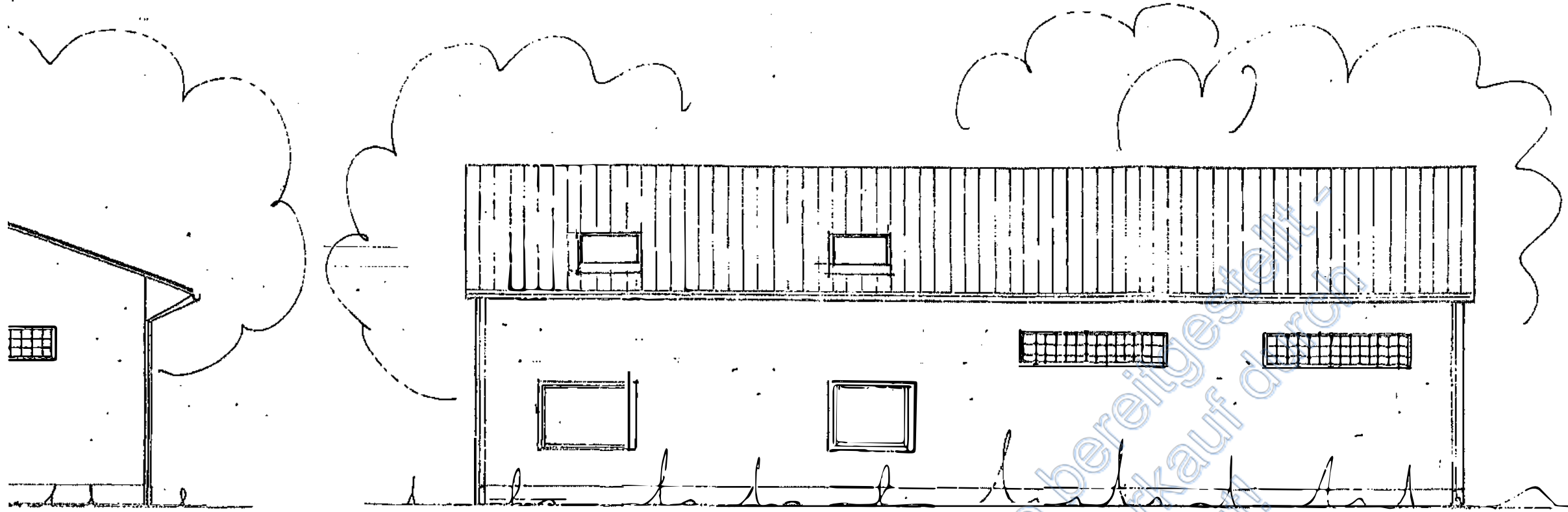
SCHNITT

M 1:100

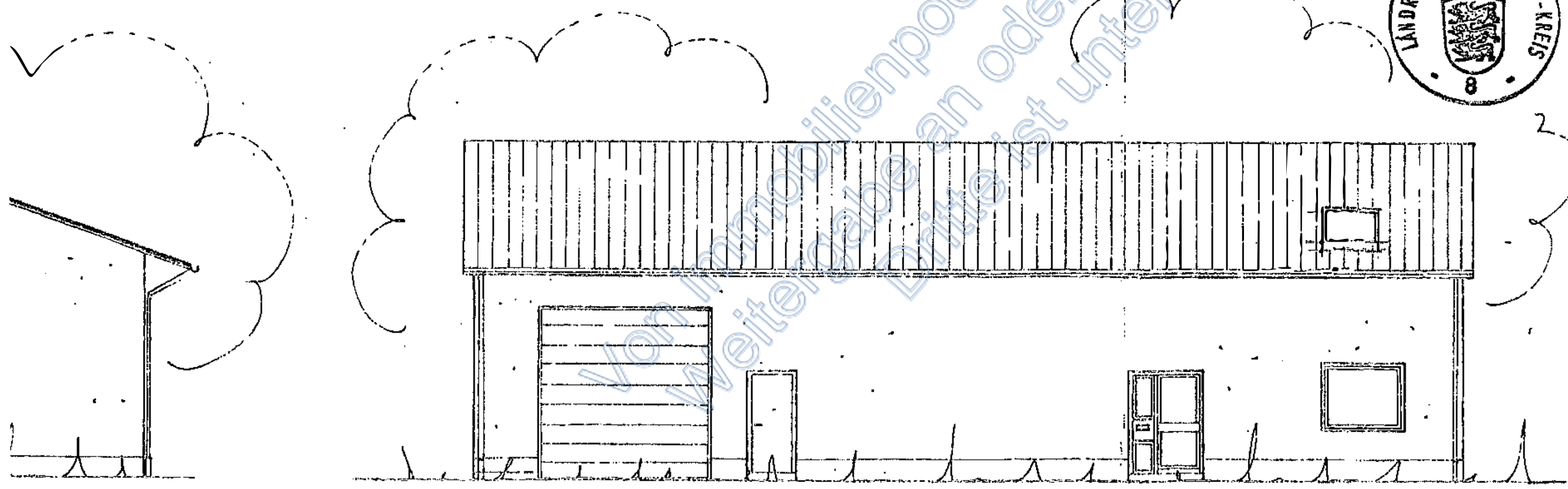
ROGGENBURG, DEN 02.11.2010
DER PLANFERTIGER:

20°N





OSTEN



WESTEN



BAUHERRSCHAFT:

NUTZUNGSÄNDERUNG:

WOHN-UND GESCHÄFTSHAUS

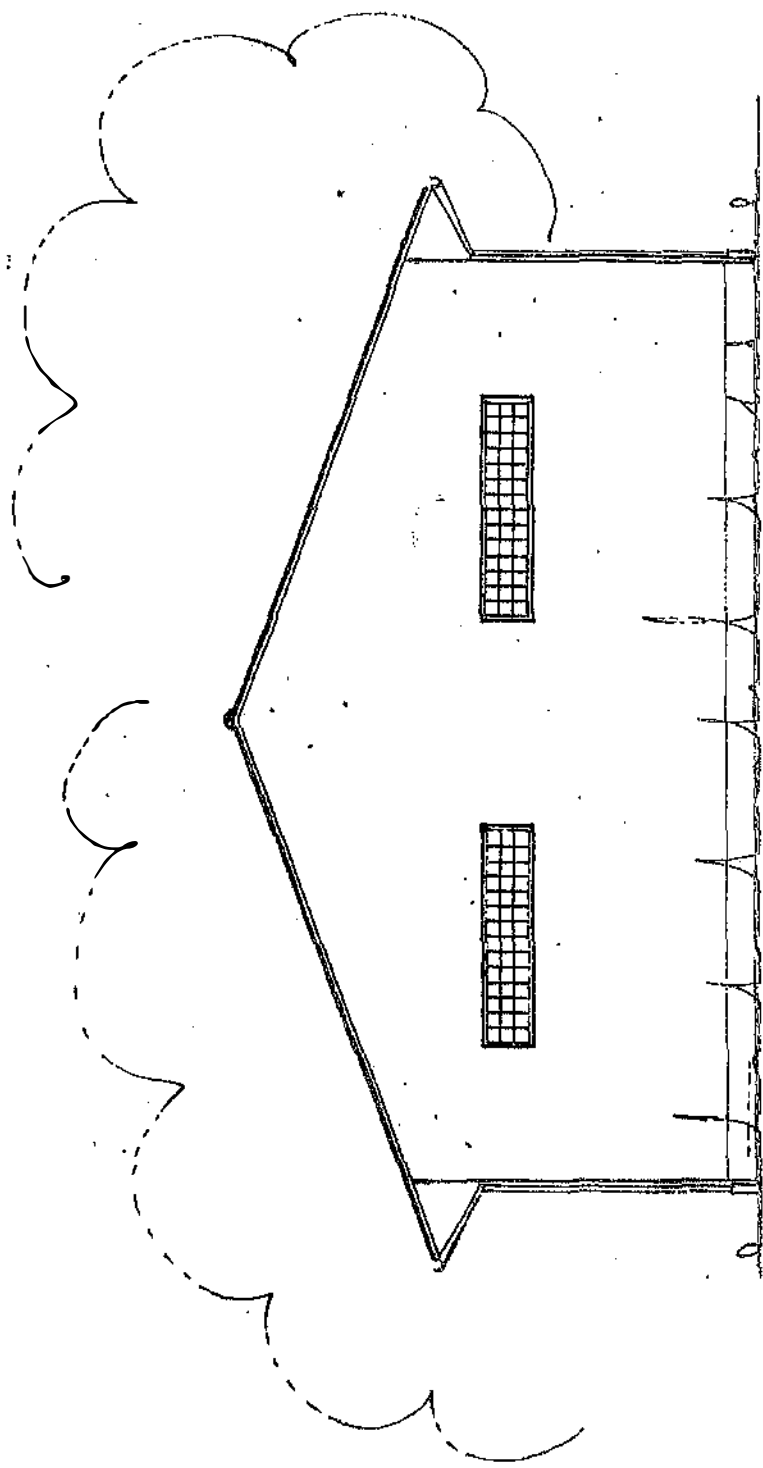
WASSERGEFÄßES

IN ILLERRIEDEN FL. NR. 289/2

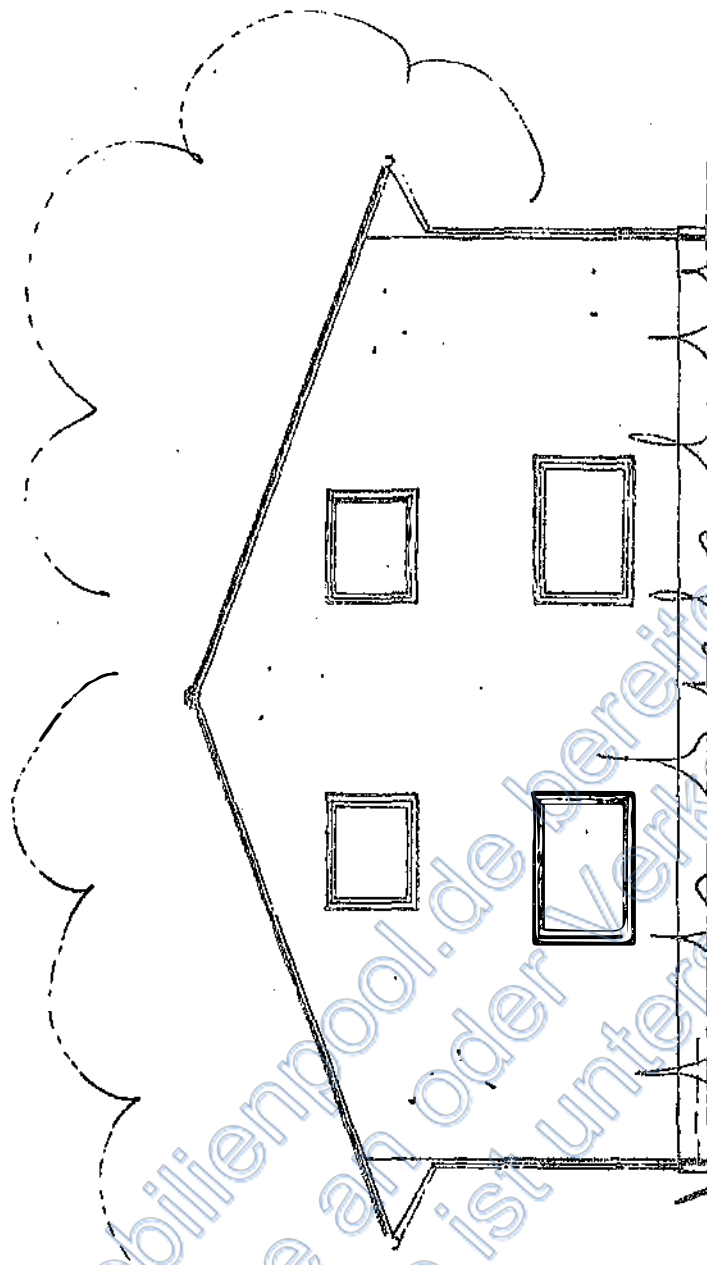
ANSICHTEN

M= 1:100

ROGGENURG, DEN 02.11.2010
DER PLANFERTIGER:



NORDEN



SÜDEN

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Bauherr:

Bauvorhaben: Neubau eines Büro-und Lagergebäudes

Baukostenberechnung

1. Bebaute Fläche:

$$12,24 \times 20,24 = 247,74 \text{ qm}$$

2. Nutzfläche:

Büro:	$2 \times 5,385 \times 2,76$	=	29,73 qm	
	$+ 4,76 \times (3,00 + 3,24)$	=	29,70 qm	
		=	59,43 qm	<u>59,43 qm</u>

Aufenthalt:	$4,135 \times 3,00$	=	12,41 qm	
	$+ 4,76 \times 2,76$	=	13,14 qm	
		=	25,55 qm	<u>25,55 qm</u>

WC:	$1,395 \times 2,51$	=	3,50 qm	<u>3,50 qm</u>
-----	---------------------	---	---------	----------------

Flur:	$4,135 \times 1,25$	=	5,17 qm	
	$+ 1,51 \times 1,51$	=	2,28 qm	
		=	7,45 qm	<u>7,45 qm</u>

WFG:	$1,74 \times 2,76$	=	4,80 qm	<u>4,80 qm</u>
------	--------------------	---	---------	----------------

100,73 qm

Lager:	$9,76 \times 11,76$	=	114,78 qm	<u>114,78 qm</u>
--------	---------------------	---	-----------	------------------

DG n.a.:	$9,76 \times 11,76$	=	114,78 qm	
	$- 2,76 \times 5,00$	=	13,80 qm	
		=	100,98 qm	<u>100,98 qm</u>

Gesamtnutzfläche

316,49 qm

40

3. Umbauter Raum:

Büro-und Sozialräume:

$$10,12 \times 12,24 \times 2,805 = 347,45 \text{ cbm} \quad \underline{347,45 \text{ cbm}}$$

DG n.a.:

$$10,12 \times 12,24 \times 2,66 = 329,49 \text{ cbm}$$

$$- 10,12 \times 2,20 \times 1,085 = 24,15 \text{ cbm}$$

$$= 305,34 \text{ cbm} \quad \underline{305,34 \text{ cbm}}$$

Dachraum:

$$\frac{10,12 \times 7,84 \times 1,42}{2 \times 3} = 18,78 \text{ cbm} \quad \underline{18,78 \text{ cbm}}$$

$$= 671,57 \text{ cbm}$$

Lager:

$$10,12 \times 12,24 \times 4,18 = 517,77 \text{ cbm} \quad \underline{517,77 \text{ cbm}}$$

Dachraum:

$$\frac{10,12 \times 12,24 \times 2,70}{2 \times 3} = 55,74 \text{ cbm} \quad \underline{55,74 \text{ cbm}}$$

$$= 573,51 \text{ cbm}$$

Gesamt

$$1.245,27 \text{ cbm}$$

4. Baukosten:

$$1245 \text{ cbm} \times 180,-- \text{ DM/cbm} = \text{DM } 224.100,--$$

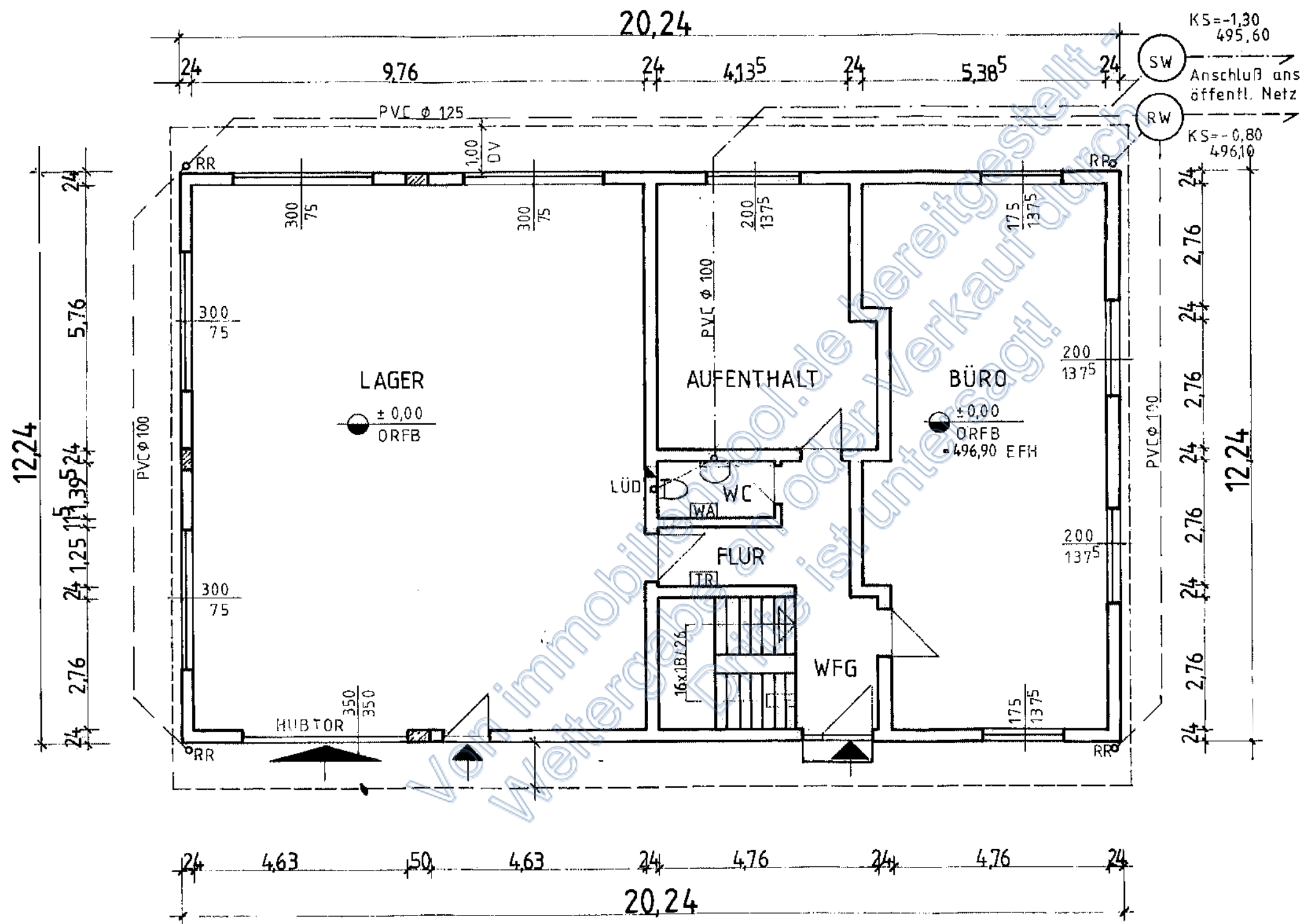
Senden, den 30. Mai 1985

Planfertiger: *Klein*

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



BAUHERRSCHAFT:

BAUVORHABEN:

NEUBAU EINES BÜRO- UND
LAGER GEBÄUDES.
IN ILLERRIEDEN FLNR. 289

GRUNDRISS EG

MIT ENTWÄSSERUNG

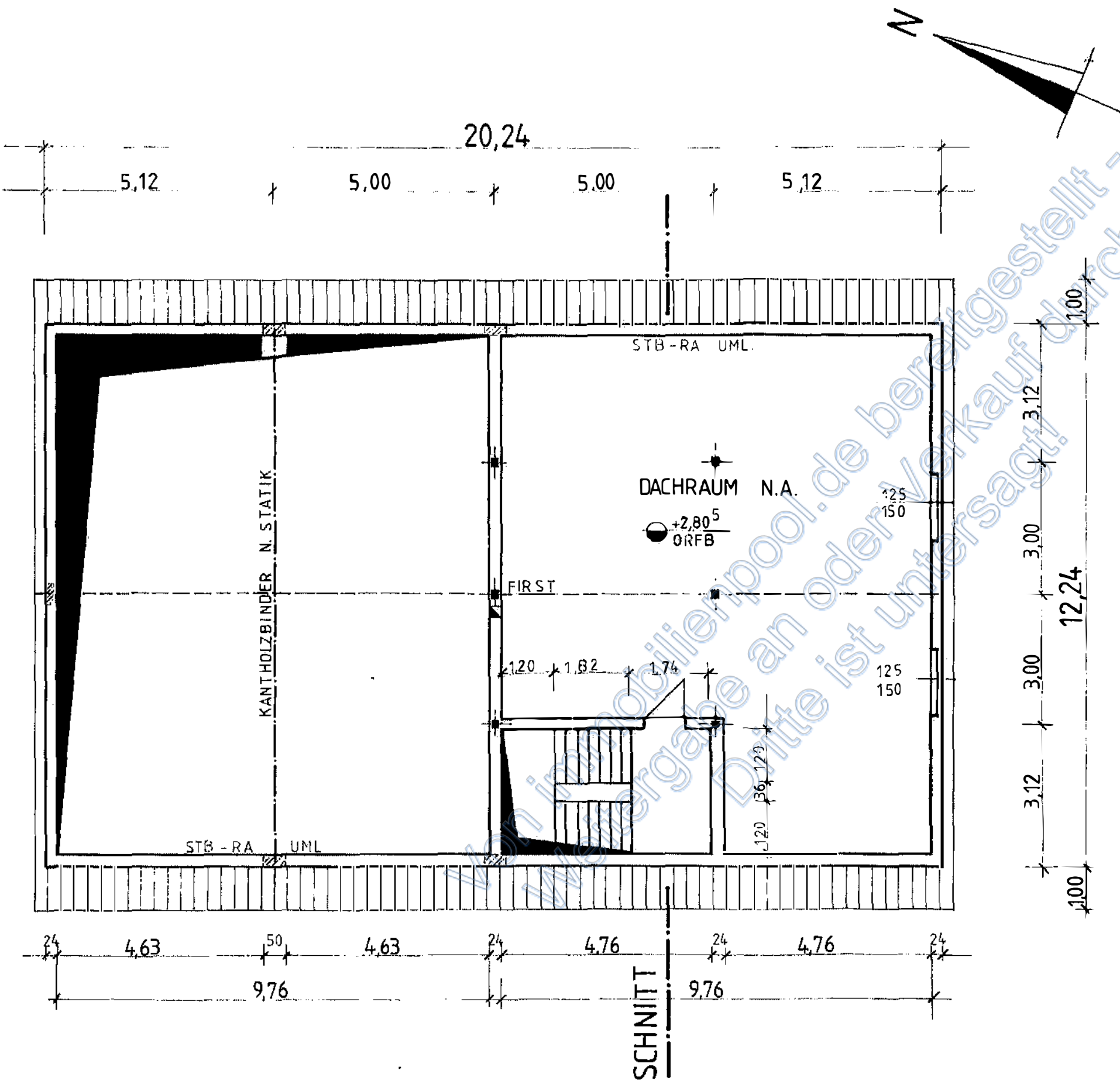
M 1:100



ANGRENZER:

SENDEN IM APRIL 1985

5



BAUHERRSCHAFT:

BAUVORHABEN:

NEUBAU EINES BÜRO - UND
LAGERGEBAÜDES
IN ILLERRIEDEN FLNR. 289

GRUNDRISS DG
SCHNITT
M=1:100



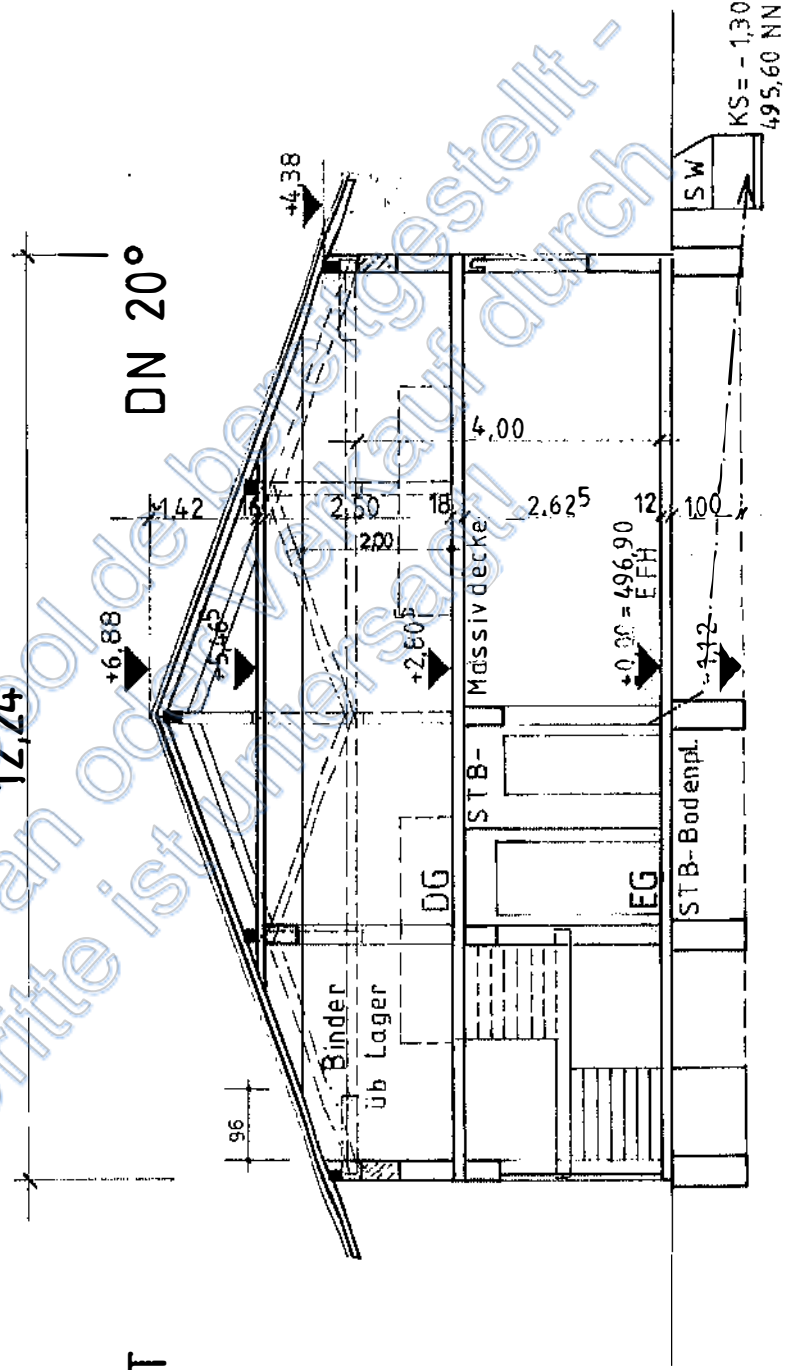
ANGRENZER:

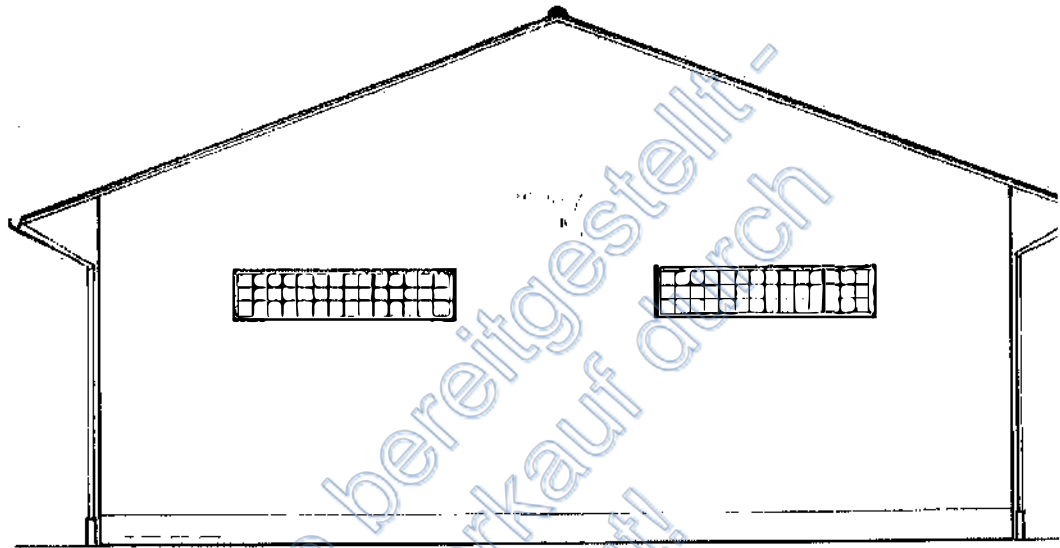
SENDEN, APRIL 1985

SCHNITT

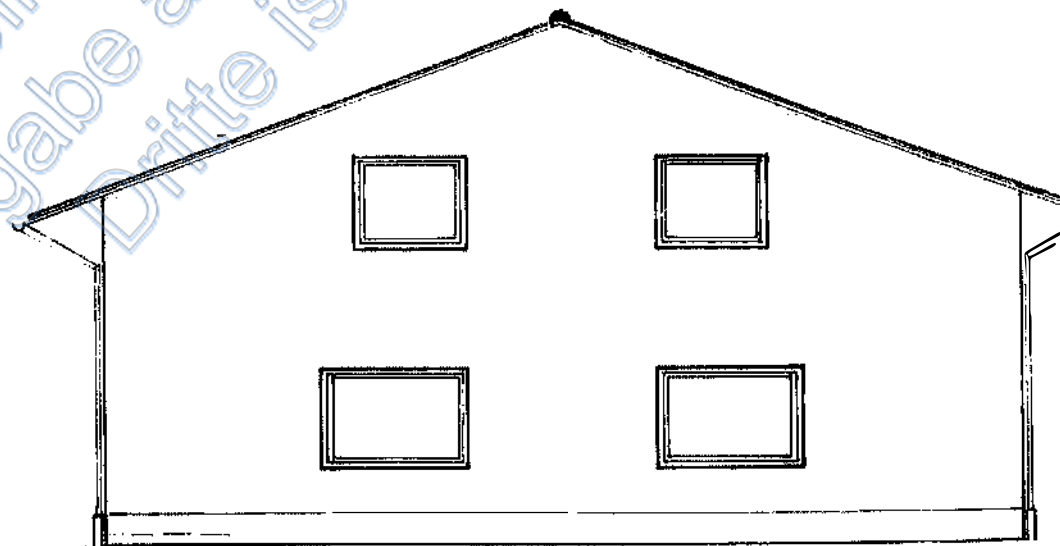
12,24

DN 20°



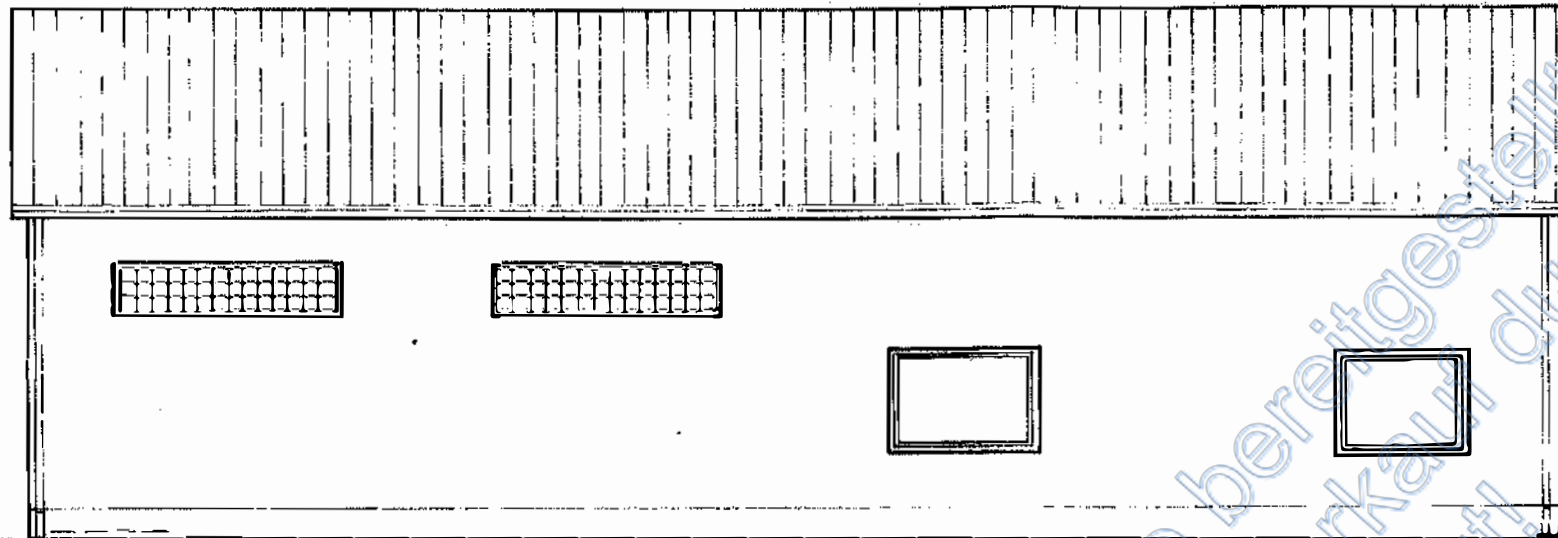


NORDEN

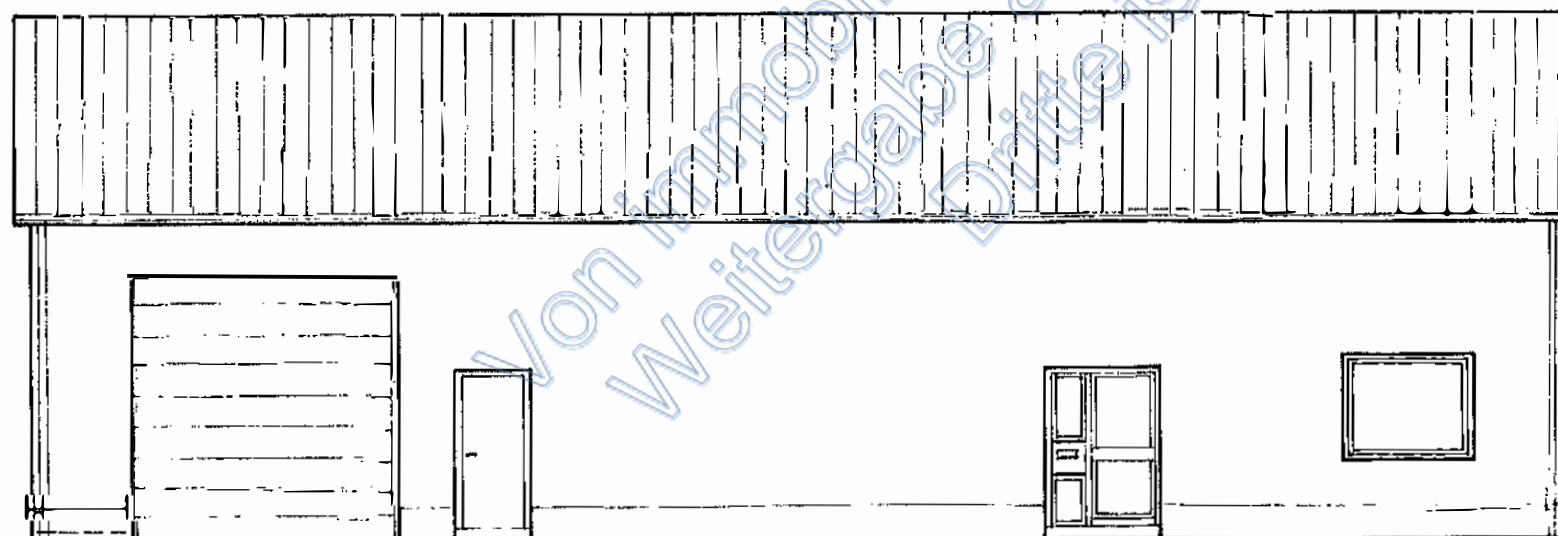


SÜDEN

48



WESTEN



OSTEN

BAUHERRSCHAFT:

BAUVORHABEN:

NEUBAU EINES BÜRO - UND
LAGERGEBAUDES
IN ILLERRIEDEN FL. NR. 289

ANSICHTEN

M= 1:100



ANGRENZER:

SENDEN IM APRIL 1985

69



AMTSGERICHT ULM
-GRUNDBUCHAMT-

Amtsgericht Ulm, Zeughausgasse 14, 89073 Ulm

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anschrift: Zeughausgasse 14, 89073 Ulm

Telefon: 0731/189-3400 **Fax:** 0731/189-3438 **E-Mail:** Poststelle@GBAUlm.justiz.bwl.de

Bankverbindung:

Baden-Württembergische Bank (BIC SOLADEST600), IBAN DE82 6005 0101 7469 5345 05



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis
Ulm	Illerrieden	Illerrieden	2066	Einlegeblatt
				1
				R

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Amtsgericht

Gemeinde

Grundbuch von

Nummer

Zweite Abteilung

Ulm

Illerrieden

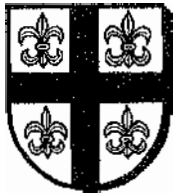
Illerrieden

2066

Einlegeblatt

1

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



GEMEINDE ILLERRIEDEN

Bürgermeisteramt

Wochenauer Straße 1
89186 Illerrieden

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Öffnungszeiten:
Mo. - Fr. 8:30 – 12:00 Uhr
Mi. 15:00 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Ulm (BLZ 630 500 00) Kto.-Nr. 2 700 425
IBAN: DE66 6305 0000 0002 7004 25 BIC: SOLADES1ULM
Raiffeisenbank Donau-Iller eG (BLZ 600 692 51) Kto.-Nr. 243 500 009
IBAN: DE35 6006 9251 0243 5000 09 BIC: GENODES1RDI

59

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Alexander Schwehr

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Anlagen:

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

darf ich um Ihre Mithilfe bitten?

Ich benötige Auskunft bezüglich der nachfolgenden Fragen:

Da ich annehme, dass Sie nicht für alle Bereiche zuständig sind, möchte ich Fragen und zugleich bitten, ob es möglich ist, dass Sie meine Fragen intern im Rathaus bzw. zu den Abteilungen zur Beantwortung weiterleiten.

- anzusetzende Bodenrichtwerte, voll erschlossen,
Mitteilung Stichtag der Ermittlung, Angaben über event.
vorhandene GFZ:GFZ-Anpassungsfaktoren,
Mitteilung, ob eine Anpassung an Wertermittlungsstichtag vorgenommen werden muss.

Bodenrichtwert Grundsteuer B: 60,00 € je m² gewerbliche Nutzung (siehe Anlage)

Bodenrichtwerte finden Sie auf BORIS-BW – Link: [BORIS-BW](#)

Hinweis: Die in diesem Teil bereitgestellten Informationen sind ausschließlich für die Grundsteuererklärung (Grundvermögen) zu verwenden!

Weitere bereitgestellte Bodenrichtwerte finden Sie im Teil BORIS-BW)

Bitte wenden Sie sich an den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Ehingen, Link:

<https://ehingen.de/gemeinsamer-gutachterausschuss>

- Grundstücksmarktbericht (eventuell vorhandene Marktanpassungsfaktoren
wenn vorhanden bitte Angabe des Modells der Ermittlung)

Bitte wenden Sie sich an den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Ehingen, Link:

<https://ehingen.de/gemeinsamer-gutachterausschuss>,

außerdem siehe Wohnmarktbericht 2025 der Sparkasse Ulm (siehe Anlage)

- Angaben durch das Baurechtsamt bezügl. der vorhandenen Nutzung
Nutzungsänderung zum Wohn- und Geschäftshaus, AZ 20.U/10.1318

(und ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorhanden sind,
z. B. Nutzungsuntersagung wegen Baufähigkeit des Objektes).

Bitte wenden Sie sich an die zuständige Baurechtsbehörde – LRA Alb-Donau-Kreis, E-Mail: bauen-brand-kats@alb-donau-kreis.de

- Mietpreisspiegel (vorhanden? Anlehnung an? Eventueller Ab- oder Zuschlag)

Für die Gemeinde Illerrieden existiert kein Mietspiegel. Bei Bedarfsfall wird der Mietspiegel der Stadt Ulm mit einem Abschlag von ca. 20 % herangezogen.

Link: <https://www.ulm.de/leben-in-ulm/bauen-und-wohnen/rund-ums-wohnen/mietspiegel>

- Angaben über eventuelle Eintragungen im Baulastenbuch (auch Baulastrechte)

Uns liegt nur eine Baulastübernahmeerklärung (siehe Anlage) vor – kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

- Angaben über eventuelle Eintragungen im Altlastenkataster

Bitte wenden Sie sich an das LRA Alb-Donau-Kreis, E-Mail: Altlasten@alb-donau-kreis.de

- Angaben über eventuellen Denkmalschutz (auch Bodendenkmal, Ensemble usw.)

Bitte wenden Sie sich an das LRA Alb-Donau-Kreis, E-Mail: bauen-brand-kats@alb-donau-kreis.de

- Angaben über Bebauungsplan/Flächennutzungsplan (Plan)

(vorhanden? wann erstellt, Bezeichnung, Angaben Bebauungsplan/Flächennutzungsplan)

Link: [Flächennutzungsplan](#)

- Angaben bezgl. Erschließungskosten
(bezahlt, noch ausstehend bzw. erhoben)

Aktuell – ohne konkrete Prüfung – unseres Erachtens nichts ausstehend – für eine Bescheinigung / Bestätigung bitten wir im Rückmeldung – Verwaltungsgebühr ca. 20,00 €.

- Angaben bezügl. Bodenordnungsverfahren /Sanierungsverfahren
(angeordnet? Begonnen, beendet, Bodenrichtwertänderung)

Ist nicht der Fall

- Baugesuch- Objektunterlagen auch mit Deckblatt usw.
(Lageplan, Grundriss, Ansichten, Schnitt, Wohnflächenberechnung)

Können Sie hier, im Rathaus Illerrieden Wochenauer Straße 1, einsehen – für Kopie / Scan fällt eine Verwaltungsgebühr von 15,00 € an.

- Angaben über das Grundbaujahr/Schlussabnahme
und eventuelle Umbaumaßnahmen

Grundbaujahr: 24. Juli 1985

Umbaumaßnahmen/ Nutzungsänderung: 02.11.2010

Über nachfolgendes Grundstück wurde ich mit der Erstellung eines Verkehrswert-Gutachten beauftragt.

Verkehrswert mit einem aktuellen Wertermittlungsstichtag.

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis
Ulm	Illerrieden	Illerrieden	2066	Einlegeblatt 1

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bsh. lfd.Nr. der GdsL	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2	b) Kette	Flurstück				
1		SO 2466	289/2	Max-Eyth-Straße 8		17	50
		VN 1985/2		Gebäude- und Freifläche			

Über das genannte Grundstück soll ein Verkehrswertgutachten erstellt werden, zur Erstellung bin ich vom Amtsgericht Ulm (Az.: 2 K 59/25) beauftragt worden.

Über eine zeitnahe Zusendung bin ich Ihnen sehr dankbar.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße aus Bad Buchau

Alexander Schwehr

Testamentsvollstrecker (EBS)

Kaufmann im Wohnungs- und Grundstücksmarkt (IHK)

Dipl. Sachverständiger (DIA) Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

88422 Bad Buchau, Irmengardisstraße 2, Telefon 0 75 82 / 92 64 28, Fax 0 75 82 / 92 65 78, Mobil 0171 / 6980 111



Virenschutz www.avg.com

Von:

Gesendet:

Betreff:

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Durchschnittswerte Mietpreise:

Mietpreisermittlung für Wohn- und Gewerbe in 89186 Illerrieden, Max-Eyth-Straße 8
Durchschnittswerte anhand der Statistiken über Internetrecherchen

Wohnen	Büro	Lager
10,85 €	10,00 €	6,50 €
10,28 €	<u>7,70 €</u>	6,00 €
9,81 €		5,10 €
9,50 €	8,85 € Median	<u>3,80 €</u>
<u>8,98 €</u>	8,85 € Mittelwert	
		5,55 € Median
9,81 € Median		5,35 € Mittelwert
9,88 € Mittelwert		
nutzbare Freiflächen pro m ²	1,80 €	

Datum: 16.12.2025

Mietpreise:

Leserzeichen importieren... Leserzeichen-Menü



Jetzt für Mitglieder prüfen

Weitere Leserzeichen

Mietspiegel nach Wohnungsgröße

Der Mietpreis einer Wohnung in Murrrieden hängt stark von ihrer Quadratmeteranzahl ab und ist ein entscheidender Faktor bei der Suche nach einer geeigneten Unterkunft. Die Wohnfläche einer Wohnung zeigt nicht nur ihre Größe, sondern bestimmt auch wesentlich die finanzielle Belastung, die ein Mieter bereit ist zu tragen. Die Verbindung zwischen dem Mietpreis und der Quadratmeteranzahl ist daher sowohl für Vermieter als auch für Mieter von großer Bedeutung.

Wohnungen mit 50m² kosten derzeit durchschnittlich 0,00 €. Die durchschnittlichen Mietkosten für eine Wohnung in Murrrieden mit 80m² liegt bei 844,80 €. Wohnungen mit 100m² kosten etwa 968,00 €.

m ²	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
30 - 49 m ²	8,75 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8,06 €	0,00 €	7,53 €	0,00 €	0,00 €	13,51 €
50 - 79 m ²	0,00 €	4,00 €	0,00 €	10,99 €	10,21 €	7,79 €	8,07 €	9,11 €	10,56 €	10,45 €
80 - 99 m ²	4,77 €	0,00 €	0,00 €	8,45 €	8,13 €	8,67 €	7,68 €	9,43 €	9,68 €	10,11 €
>= 100 m ²	4,95 €	4,86 €	5,45 €	0,00 €	12,50 €	7,94 €	7,44 €	8,43 €	11,60 €	10,85 €

Mietspiegel für Einfamilienhäuser

Einfamilienhäuser bieten eine Reihe von Annehmlichkeiten und Privatsphäre, was sie für viele Menschen zu einer attraktiven Wohnoption macht. Dabei beeinflussen verschiedene Faktoren den Mietpreis, darunter die Lage, die Größe des Hauses, die Ausstattung und die allgemeine Nachfrage nach Wohnraum in Murrrieden.

Übersicht über die Mietpreise für Einfamilienhäuser in Murrrieden: Derzeit kostet die Miete (Kaltmiete) für ein Haus mit 120 m² zwischen 1.000,00 € und 1.980,00 €.

m ²	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
> 120m	0,00 €	5,49 €	6,97 €	8,02 €	10,00 €	7,19 €	6,86 €

Datum: 16.12.2025

Alexander Schwehr Dipl. Sachverständiger (DIA) Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Mietpreise:

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

69

Datum: 16.12.2025

Alexander Schwehr Dipl. Sachverständiger (DIA) Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Mietpreise:

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

69

Mietpreise:

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

69

Mietpreise:

Wohnmarktbericht Region Alb-Donau-Kreis 2025

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

OK

Datum: 16.12.2025

Alexander Schwehr Dipl. Sachverständiger (DIA) Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Pachtpreise:

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Vt

Datum: 16.12.2025

Pachtpreise:

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Änderung und Neufassung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Max-Eyth-Straße"

Gemeinde Illerrieden, Gemarkung Illerrieden, Alb-Donau-Kreis

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.
Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Max-Eyth-Straße“ treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1. Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 1 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.1.1.3 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

1.1.2 Gewerbegebiete (GEb) (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind ausschließlich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig (§ 1 (4) BauNVO).

1.1.2.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

1.1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.2.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.1.3 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.3.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

75

Folgende in § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

1.1.3.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.3.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

a (abweichende Bauweise):

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, abweichend davon ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.

1.4 Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

1.5 Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfeld)

(§ 9 (1) 10 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

1.6 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Sollte die Aufgrabung der Verkehrsstraße und ihrer Nebenanlagen zur Verlegung von Abwasser- und Versorgungsleitungen erforderlich werden, so ist dies vor Beginn dieser Arbeiten in einem Nutzungsvertrag unter Vorlage eines Lageplanes mit der Straßenbauverwaltung abzuschließen.

1.7 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

1.7.1 Öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün

Die gekennzeichnete Fläche ist als naturnahe Grünfläche auszubilden.

1.7.2 Private Grünfläche

Die gekennzeichnete Fläche ist als naturnahe private Grünfläche auszubilden.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB),

1.8.1 Maßnahme 1: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser

Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke muss das Wasser der Dachflächen getrennt vom übrigen Schmutzwasser über einen Regenwasserkanal der Vorflut zugeleitet werden.

1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Laubbäume

An den gekennzeichneten Stellen sind gebietsheimische Laubbäume mit mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Grünordnungsplan bzw. Bebauungsplan angegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt.

1.10 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1: Erhalt von Straßenbäumen

Die gekennzeichneten Straßenbäume außerhalb von erforderlichen Zufahrtsbereichen sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

2. Hinweise

2.1 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird verwiesen (§ 4 BodSchG B.W.) Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a Abs. 1 BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

2.3 Denkmalschutz / Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der künftigen Zone IIIa des Wasserschutzgebiets "Wochenau". Das Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe ist verboten, sofern nicht geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorschriften der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wasser gefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung Wasser gefährdende Stoffe - VAWS)" vom 11.02.1994 in der jeweils geltenden Fassung angewendet werden und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

2.5 Hochwasserschutz

Nach dem vorliegenden Entwurf der Hochwassergefahrenkarten "Iller" (HWGK UF M025 145120, Stand 10.07.2015) ist der Bereich bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt. Es wird darauf hingewiesen, dass Bauvorhaben nach entsprechender Einsichtnahme in die Hochwassergefahrenkarte gegen drückendes Wasser zu sichern sind. Die vorläufige Hochwassergefahrenkarte kann bei der Gemeindeverwaltung Illerrieden eingesehen werden.

Kellerräume/ Untergeschosse sind soweit es die Baugrundverhältnisse nach fachgeologischer Beratung erfordern gegen drückendes Wasser z. B. in Form einer „Weißen Wanne“ oder auf andere geeignete Weise (wasserdicht) auszuführen.

(Unter „weißer Wanne“ versteht man eine Ausführung des Untergeschosses als geschlossene, wasserdichte Wanne“).

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Änderung und Neufassung

Örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet Max-Eyth-Straße"

Gemeinde Illerrieden, Gemarkung Illerrieden, Alb-Donau-Kreis

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.
Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung und Neufassung der Örtlichen Bauvorschriften „Max-Eyth-Straße“ treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Höchstgrenzen von Gebäudehöhen (§ 74 (1) LBO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die Gebäudehöhe wird von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes gemessen.

Ausnahme: Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max. über NN) um bis zu 6,0 m mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsanlagen) zulässig.

2. Dachneigung (§ 74 (1) LBO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die im Lageplan beschriebene Dachneigung gilt für die Hauptgebäude.

3. Fassadengestaltung (§ 74 (1) LBO)

Auffallende Farben sind zu vermeiden.

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig.

4. **Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**
Werbeanlagen aller Art sind im Abstand bis zu 20 m und beleuchtete Werbeanlagen in einem Abstand bis zu 40 m – jeweils gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstrasse – nicht zulässig.
5. **Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**
Zugelassen sind an öffentlichen Straßen und Wegen Einfriedigungen (möglichst Hecken) bis max. 2,50 m Gesamthöhe, mit einem Abstand von 0,50 m zur angrenzenden Verkehrsfläche. Im Mischgebiet ist bei Grundstücken mit ausschließlicher Wohnnutzung die Gesamthöhe auf 1,50m beschränkt.
Ausgenommen von dieser Regelung sind Sichtfelder.
6. **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,20 m zulässig.
7. **Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**
Die Verkabelung der Elektroanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.
8. **Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**
Neue Strom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
9. **Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:
 1. Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
 2. Dachneigung
 3. Fassadengestaltung
 4. Werbeanlagen
 5. Einfriedigungen
 6. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
 7. Versorgungsleitungen
 8. Niederspannungsfreileitungen

Illerrieden, den

Reutlingen, den

Jens Kaiser
Bürgermeister

Clemens Künster
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

80

Verfahrensvermerke

1. Änderung und Neufassung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Max-Eyth-Straße“ und der

Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Max-Eyth-Straße“

Gemeinde Illerrieden, Gemarkung Illerrieden, Alb-Donau-Kreis

Aufstellungsbeschluss	16.06.2015
- Öffentliche Bekanntmachung	26.06.2015
Auslegungsbeschluss	16.06.2015
- Öffentliche Bekanntmachung	26.06.2015
- Öffentliche Auslegung	06.07.2015 bis 07.08.2015
- Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	06.07.2015 bis 07.08.2015
Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)	15.09.2015

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Illerrieden, den 25. Sep. 2015

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

25.09.2015

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Illerrieden, den 25. Sep. 2015

Bürgermeister

81

Sachwertfaktor

Angaben zum Objekt:

Postleitzahl: 89186
Ort: Illerrieden
Straße: Max-Eyth-Straße
Hausnummer: 8
Bebaut mit: Ein- und Zweifamilienhaus
Anbauart: Doppelhaushälfte
vorläufiger Sachwert: 294.775 € (Modell: NHK 2010)
abgabefreier Bodenwert: 65,00 €/m²

Wertermittlungstichtag: 19.12.2025
Transaktionsnummer: 20251219-87244-113800

**Adress- und stichtags-
bezogener Sachwertfaktor:**

1,03

Standardfehler: 2,20 %
95%-Konfidenzintervall: 0,99 - 1,08

Quelle: Sprengnetter
Stichtag: 01.07.2025

Datengrundlage: Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 395.893 Kaufpreisen abgeleitet, davon 224.238 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 493 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.07.2025 veröffentlicht am 17.10.2025.

82

Hinweis:

Der Sachwertfaktor wurde im Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem¹ in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Sachwertfaktor bezieht sich auf das oben beschriebene Standardobjekt; (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

Bei den mit dem Hinweis „extrapoliert“ gekennzeichneten Sachwertfaktoren handelt es sich um Sachwertfaktoren, die aus den aus Kaufpreisanalysen gewonnenen Funktionen extrapoliert wurden. Ein extrapolierte Sachwertfaktor kann grundsätzlich mit hinreichender Sicherheit in Wertermittlungen angesetzt werden.

Der Sachwertfaktor kann grundsätzlich nur in dem Modell sachgemäß angewendet werden, in dem er abgeleitet wurde (Grundsatz der Modelltreue).

Dieser Ausdruck aus dem Sprengnetter Marktdaten-Portal umfasst insgesamt fünf Seiten.

1 Datengrundlage und Analysemethode

Datengrundlage für die Ableitung der Sachwertfaktoren ist die Sprengnetter Transaktionsdatenbank. Diese enthält rd. 800.000 Kaufpreise sowie Daten zu über 10 Millionen Immobilien mit insgesamt über 1 Mrd. Einzelinformationen. Jährlich kommen Informationen zu ca. 150.000 Objekten mit aktuellen Kaufpreisen hinzu. Die Kaufpreise stammen aus Markt- und Beleihungswertermittlungen, die von Kreditinstituten mit der von Sprengnetter zur Verfügung gestellten Softwarelösung durchgeführt werden. Aus diesem Grund sind zu allen Objekten die genauen Angaben zu den wesentlichen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Merkmalen vollständig bekannt. Da zu jedem dieser Kaufpreise von der Adresse, über die Größe und das Baujahr bis hin zum Standard und zum detailliert angegebenen Modernisierungsgrad des Objekts, alle wichtigen Eigenschaften in der Datenbank vorliegen, können damit höchst belastbare Aussagen zu den lokalen Immobilienwerten getroffen werden. Angereichert werden diese Daten mit den Informationen aus mehreren 100.000 Objektbesichtigungen, die Sprengnetter im Auftrag seiner Kunden durchführt.

¹) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.03 (jeweils aktueller Stand).

Aus der Sprengnetter Transaktionsdatenbank werden geeignete, deutschlandweit verteilte repräsentative Stichproben gebildet und für das zugrundeliegende Bewertungsmodell mittels Regressionsanalysen die immobilienwirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten abgeleitet (sogenannte Referenzmodelle). Auf der Grundlage der jährlich neu hinzukommenden rd. 150.000 Kaufpreise wird vierteljährlich geprüft, ob die resultierenden Sachwertfaktoren die örtlichen Immobilienmärkte aktuell zutreffend abbilden. Erforderlichenfalls erfolgen vierteljährlich örtliche Korrekturen der Referenzmodelle.

2 Bewertungsmodell

Folgendes Auswertemodell liegt den Gesamt- und Referenzsystemen zu Grunde:

Normalherstellungskosten:	NHK 2010 inkl. Baunebenkosten mit Objektgrößenanpassung ²
Baukostenregionalfaktor:	1,00
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche gemäß Anl. 4 Nr. 1.2 ImmoWertV bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV / WMR i.V.m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren
Baupreisindex:	Deutschland, Neubau von Wohngebäuden insgesamt
Gesamtnutzungsdauer:	nach Anlage 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard
Restnutzungsdauer:	GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Sprengnetter (entspricht weitgehend Anlage 4 SW-RL)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz in Höhe von 1 % bis 5 % des Gebäudezeitwerts (ohne Außenanlagen)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	pauschaler Ansatz in [€]
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	entsprechende Kaufpreisbereinigung
Alterswertminderung:	linear
Bodenwert:	lagebezogenes Bodenwertniveau (ohne/vor der ggf. beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die Grundstücksfläche, GFZ, etc.); beitragsfrei; ungedämpft

2) Vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.01.2, Abschnitt 2 und 3 (jeweils aktueller Stand).

3 Begriffliche Erläuterungen

Bodenwert

Beitragsfrei bedeutet, dass keine Verpflichtungen zur Entrichtung nicht steuerlicher Abgaben nach dem Baugesetzbuch (z.B. Erschließungsbeiträge, Ausgleichsbeträge in der städtebaulichen Sanierung) oder dem Kommunalabgabengesetz (z.B. Beiträge für die Erneuerung, die Erweiterung, den Umbau oder die Verbesserung von Erschließungsanlagen) bestehen.

Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Bodenwert, Gebäudewert und Wert der Außenanlagen. Hierbei handelt es sich um einen rechnerisch ermittelten und vorrangig auf reinen Substanzwertüberlegungen basierenden Wert, der für die Anwendbarkeit des Sachwertfaktors in dem angegebenen Bewertungsmodell zu ermitteln ist.

Stichtag

Der Stichtag gibt an, zu welchem Datum die Auswertung abgeschlossen wurde.

Standardfehler

Der Standardfehler des Mittelwerts ist ein statistisches Maß für die Genauigkeit des Sachwertfaktors für die angegebene Kombination von Bodenwertniveau und Vorläufiger Sachwert. Der Standardfehler gibt Auskunft darüber, wie stabil der Sachwertfaktor bei Hinzunahme weiterer Kaufpreise ist.

95%-Konfidenzintervall

Das 95%-Konfidenzintervall ist ein statistisches Maß für die Spanne, in der der Sachwertfaktor bei einer ähnlich großen Anzahl von Kaufpreisen mit hoher Wahrscheinlichkeit liegen wird.

„Keine Angabe“ bei Standardfehler und 95%-Konfidenzintervall

Bei selten auftretenden Kombinationen von Bodenwertniveau und Vorläufiger Sachwert, beispielsweise sehr niedriger Bodenwert und sehr hoher Vorläufiger Sachwert, ist die Datengrundlage naturgemäß sehr gering. Daher wird in diesen Fällen kein Standardfehler und kein 95%-Konfidenzintervall angegeben, sondern „keine Angabe“ ausgewiesen. Der Sachwertfaktor dient in diesen Fällen als Orientierung und muss ggf. sachverständig überprüft und angepasst werden.

FS

4 Urheberrecht und Nutzungsrechte

- (1) Die Inhalte und das Layout der von der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH (im folgenden Sprengnetter) bereitgestellten Internet-Dienste sowie die von Sprengnetter im Rahmen dieser Internetdienste übersandten Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten stellen geschütztes Know-how von Sprengnetter dar bzw. sind urheberrechtlich geschützt. Sprengnetter steht vorbehaltlich des in Abs. 3 eingeräumten Nutzungsrechts insbesondere das ausschließliche Recht zu, die vorgenannten Werke zu veröffentlichen, zu vervielfältigen, zu verbreiten, auszustellen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.
- (2) Bearbeitungen und Umgestaltungen der von Sprengnetter gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten in Form von dessen Kürzungen, Erweiterungen, Ergänzungen oder sonstigen Veränderungen bedürfen vor jeder Verwertung und/oder Veröffentlichung derselben der vorherigen, schriftlichen Einwilligung von Sprengnetter. Die Einwilligung ist schriftlich zu beantragen.
- (3) Der Nutzer erhält ein zeitlich und räumlich unbegrenztes Nutzungsrecht an den von Sprengnetter gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten.
- (4) Inhaltlich ist das Nutzungsrecht der gelieferten Marktdaten und Zusammenstellungen von Marktdaten zur einmaligen Verwendung in der vom Anwender selbst vorgenommenen Immobilienbewertung beschränkt. Eine Weitergabe der Marktdaten sowie Zusammenstellungen von Marktdaten an Dritte ist nur in Verbindung mit der vorgenannten Bewertung gestattet.

Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
E marktdaten-support@support.sprengnetter.de
Geschäftsführer Jan Sprengnetter, Christoph Barniske
Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693
USt-IdNr. DE 177462505
© Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH

Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal“ der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.